

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA  
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

## **DOPADY ZMĚN V DANI Z NEMOVITOSTÍ**

Impacts of Changes of Property Tax

Student: Renáta Doležalová

Vedoucí bakalářské práce: prof. Ing. Jan Šíroký, CSc.

Ostrava 2010

VŠB - Technická univerzita Ostrava  
Ekonomická fakulta  
Katedra veřejné ekonomiky

## Zadání bakalářské práce

Student: **Renáta Doležalová**  
Studijní program: B6202 Hospodářská politika a správa  
Studijní obor: 6202R055 Veřejná ekonomika a správa  
Specializace: 01 Veřejná ekonomika a správa  
Téma: Dopady změn v dani z nemovitostí  
Impacts of Changes of Property Tax

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
  2. Význam daně z nemovitostí pro veřejné rozpočty
  3. Struktura daně z nemovitostí v České republice
  4. Dopad změny daně z nemovitostí
  5. Závěr
- Seznam použité literatury  
Seznam zkratk  
Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce  
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

- KUBÁTOVÁ, K. *Daňová teorie a politika*. 4. vyd. Praha: ASPI, 2006. 279 s. ISBN 80-7357-205-2.  
RADVAN, M. *Zdanění majetku v Evropě*. 1. vyd. Praha: C.H.Beck, 2007. 396 s. ISBN 978-80-719-536-6.  
VANČUROVÁ, A.; LÁCHOVÁ, L. *Daňový systém ČR 2008 aneb učebnice daňového práva*. Praha: VOX, 2008. 319 s. ISBN 978-80-86324-72-2.

Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

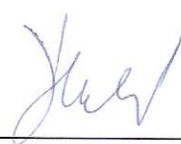
Vedoucí bakalářské práce: **prof. Ing. Jan Široký, CSc.**

Datum zadání: 20.11.2009

Datum odevzdání: 07.05.2010



doc. Ing. Petr Tománek, CSc.  
vedoucí katedry



prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová  
děkanka fakulty

Místopřísežně prohlašuji, že jsem bakalářskou práci, včetně příloh, vypracovala samostatně a pouze s využitím pramenů v práci uvedených. Přílohu č. 1 jsem převzala z webových stránek MFČR a Přílohu č. 4 jsem převzala z webových stránek Informačního systému o území.

V Ostravě dne 7. května 2010



Renáta Doležalová

# Obsah

<b>1</b>	<b>ÚVOD.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>VÝZNAM DANĚ Z NEMOVITOSTÍ PRO VEŘEJNÉ ROZPOČTY .....</b>	<b>4</b>
2.1	VYMEZENÍ PŘÍJMŮ ROZPOČTŮ OBCÍ .....	4
2.1.1	Obec .....	4
2.1.2	Příjmy rozpočtů obcí .....	5
2.1.3	Odpovědnostní třídění příjmů.....	6
2.1.4	Druhové třídění příjmů .....	6
2.1.4.1	Daňové příjmy .....	6
2.1.4.2	Nedaňové příjmy.....	9
2.1.4.3	Kapitálové příjmy .....	9
2.1.4.4	Dotace .....	9
2.1.5	Odvětvové třídění příjmů.....	10
2.1.6	Konsolidační třídění příjmů .....	10
2.2	ZAŘAZENÍ DANĚ Z NEMOVITOSTÍ DO DAŇOVÉ SOUSTAVY ČESKÉ REPUBLIKY.....	10
2.3	VÝZNAM DANĚ Z NEMOVITOSTÍ PRO OBCE .....	12
<b>3</b>	<b>STRUKTURA DANĚ Z NEMOVITOSTÍ V ČESKÉ REPUBLICE.....</b>	<b>16</b>
3.1	HISTORICKÝ VÝVOJ DANĚ Z NEMOVITOSTÍ V ČR .....	16
3.2	SOUČASNÁ DAŇ Z NEMOVITOSTÍ A JEJÍ KONSTRUKČNÍ PRVKY.....	17
3.2.1	Konstrukce daně z pozemků.....	18
3.2.1.1	Předmět daně .....	19
3.2.1.2	Poplatníci daně .....	20
3.2.1.3	Osvobození od daně.....	21
3.2.1.4	Základ a sazba daně .....	22
3.2.2	Konstrukce daně ze staveb.....	24
3.2.2.1	Předmět daně .....	25
3.2.2.2	Poplatníci daně .....	26
3.2.2.3	Osvobození od daně.....	27
3.2.2.4	Základ a sazba daně .....	27
<b>4</b>	<b>DOPAD ZMĚNY DANĚ Z NEMOVITOSTÍ.....</b>	<b>31</b>
4.1	NEJDŮLEŽITĚJŠÍ NOVELY ZÁKONA O DANI Z NEMOVITOSTÍ.....	31
4.1.1	Změny daně z nemovitostí do roku 2008 .....	31
4.1.2	Změny daně z nemovitostí v letech 2009 a 2010.....	36

4.2	DOPAD ZMĚN DANĚ Z NEMOVITOSTÍ NA OBECNÍ ROZPOČTY OBCÍ MÍSTNĚ PŘÍSLUŠNÝCH K FÚ ŠUMPERK .....	39
-----	--	----

5	ZÁVĚR.....	46
---	------------	----

**SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY**

**SEZNAM ZKRATEK A SYMBOLŮ**

**SEZNAM GRAFŮ**

**SEZNAM OBRÁZKŮ**

**SEZNAM TABULEK**

**PROHLÁŠENÍ O VYUŽITÍ VÝSLEDKŮ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE**

**SEZNAM PŘÍLOH**

# 1 ÚVOD

Daň z nemovitostí se řadí mezi majetkové daně. V hledáčku pozornosti ji mají zejména obce. Patří sice pouze mezi doplňkové zdroje příjmů obecních rozpočtů, ale jako daň svěřená obcím do jejich rozpočtu vstupuje úplně celá, a to automaticky ze zákona. Pro zajištění svých příjmů nemusejí obce přijímat žádné vyhlášky (tak jako tomu je u místních poplatků). Jen pokud chtějí vyšší než základní výnos z této daně, mohou vydat obecně závaznou vyhlášku a zvýšit některé druhy koeficientů. „Česká republika z hlediska podílu daně z nemovitostí na celkových příjmech místních rozpočtů za ostatními evropskými státy zaostává, když se tento podíl pohybuje okolo 2 – 3 % ve větších městech; na vesnicích je vyšší a dosahuje až 7 %<sup>1</sup>“.

Pro obce je důležité, že přínos této daně do obecních rozpočtů je stabilní. Daň je vyměřována adresně a daňový únik je tak téměř nemožný. Navíc z důvodu rozdílných daňových sazeb mezi jednotlivými obcemi nedochází k přesunu obyvatel a kapitálu, protože nabídka půdy je v dané lokalitě neelastická<sup>2</sup>.

V souvislosti s daní z nemovitostí a s majetkovými daněmi obecně vyvstává ale několik sporných otázek. Mezi odborníky se často diskutuje o její nespravedlivosti, o tom, zda je, či není správné zdaňovat majetek. Ten byl pořízen z nějakých příjmů, které již jednou byly zdaněny důchodovou daní. Dochází zde tak k dvojímu zdanění. Oproti těm, co své peníze utratili ihned, jsou ti, co šetřili, „odměněni“ daní navíc. Proti tomu stojí názory, že každý nemovitý majetek přináší svému majiteli nějaký užitek (rentu); třeba ve formě příjmů z pronájmu nemovitostí nebo naopak ušetří za nájemné, které by jinak musel zaplatit. A tento užitek je třeba zdanit. Pádňý je i argument, že vlastník nemovitosti musí nějak platit za služby, které využívá v souvislosti právě s vlastnictvím nemovitosti (vybudované inženýrské sítě, komunikace, veřejné osvětlení, ochrana majetku apod.). Jako jeden z hlavních důvodů opodstatněnosti majetkových daní se často uvádí i možnost zdanit majetek,

---

<sup>1</sup> Zdroj: Radvan (2006), s. XIII. Údaje platné do roku 2008, kdy ještě nebyl zaveden místní koeficient.

<sup>2</sup> Zdroj: Provazníková (2008), s. 86.

který byl pořízen z nelegálních příjmů, jež nebyly prvotně zdaněny důchodovou daní<sup>3</sup>.

Ekonomové v souvislosti se zdaněním majetku upozorňují na to, že poplatníci své úspory neutrácejí pouze za nemovitosti, ale pořizují si třeba cenné papíry, životní pojistky, patenty, autorská práva, starožitnosti, sbírky známek apod. Tento majetek zdanění nepodléhá. Vlastníci nemovitostí jsou pak v nevýhodě. Radvan v souvislosti s daňovou spravedlností píše o stanovení daně z čistého bohatství<sup>4</sup>. Zdaňován by tak byl pouze přírůstek majetku. Měření tohoto přírůstku by bylo hodně složité a vyžadovalo by spolupráci poplatníka a jeho dobrou platební daňovou morálku.

Dalším sporným bodem v oblasti majetkových daní je způsob ocenění bohatství – stanovení daňového základu. Zda brát v potaz výměru nemovitosti (jednotková daň) nebo její hodnotu (daň ad valorem).

Bakalářskou práci včetně úvodu a závěru bude tvořit pět kapitol. V první části práce objasním teorii. Popíšu zde financování obcí a zhodnotím význam daně z nemovitostí pro tyto rozpočty. V další části bakalářské práce se zaměřím na historický vývoj daně z nemovitostí v novodobé české historii a současnou konstrukci této daně. V poslední části pak budu čerpat z poznatků předchozích dvou kapitol a řešit přímo dopady změn v dani z nemovitostí, a to konkrétně na vzorku obcí České republiky, spadajících pod místní příslušnost FÚ v Šumperku. Rozeberu zde hlavně změny místního koeficientu, který mohly obce uplatnit poprvé v roce 2009. Dále pak zanalyzuji, jak ovlivnilo přijetí tzv. „Janotova balíčku“<sup>5</sup> rozhodování obcí při stanovování místního koeficientu pro rok 2010.

**Cílem bakalářské práce je** teoreticky popsat způsob financování obcí a charakterizovat konstrukční prvky daně z nemovitostí v České republice, prakticky pak analyzovat význam daně z nemovitostí pro obecní rozpočty globálně a rozebrat dopady změn daně z nemovitostí na místní úrovni. Má **bakalářská práce**

---

<sup>3</sup> Zdroj: Široký (2008), s. 161; Provazníková (2008), s. 85.

<sup>4</sup> Zdroj: Radvan (2007), s. 7.

<sup>5</sup> Úspěšná opatření, která připravil ministr financí Eduard Janota s cílem zastavit rostoucí zadlužování České republiky. Opatření byla zavedena s účinností od 1. 1. 2010 zákonem č. 362/2009 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s návrhem zákona o státním rozpočtu České republiky na rok 2010.

**se nezabývá** jinými daněmi, ani zevrubněji nekomparuje předmětnou problematiku se situací v zahraničí.

Pro dosažení cíle práce byly použity metody deskripce, analýza, komparace a syntéza. Metoda deskripce se užívá pro popis věcí, dějů a stavů, takže jsem ji užila zejména v druhé a třetí kapitole. Analýza se naopak označuje jako rozbor stavu, jevu nebo situace. Využila jsem ji spolu s komparací (srovnání) především v kapitole dvě a čtyři. Práci jsem myšlenkově sjednotila pomocí syntézy, která prostupuje celým textem. Opírám se o texty z legislativy, odborné literatury a informace z internetu.

Bakalářská práce je zpracována pomocí počítačové techniky v prostředí Microsoft Office. Texty jsou vytvořeny v textovém editoru Microsoft Word, grafy a tabulky v tabulkovém editoru Microsoft Excel.

Práce vychází z legislativy platné k 1. lednu 2010 a byla dána do tisku 26. dubna 2010.



## **2 VÝZNAM DANĚ Z NEMOVITOSTÍ PRO VEŘEJNÉ ROZPOČTY**

Vznik veřejných rozpočtů souvisí především s existencí veřejných (kolektivních) statků. K veřejným rozpočtům na centrální úrovni se řadí státní rozpočet, na místní úrovni pak rozpočty krajů a obcí. Za veřejné rozpočty se dále označují rozpočty veřejných fondů, zdravotních pojišťoven, dobrovolných svazků obcí, regionálních rad regionů soudržnosti, příspěvkových organizací, organizačních složek apod. Ve většině zemí se na celkové národní hospodářské aktivitě podílejí veřejné finance jednou třetinou až polovinou<sup>6</sup>.

Protože daň z nemovitostí je výhradně příjmem rozpočtů obcí, budu se v této kapitole zabývat pouze obecním rozpočtem. Jen tam, kde to bude účelné, se okrajově zmíním o rozpočtu státu a kraje.

### **2.1 Vymezení příjmů rozpočtů obcí**

#### **2.1.1 Obec**

Obce tvoří společně s kraji soustavu základních a vyšších územních samosprávných celků, jež definuje Ústava ČR v hlavě sedmé. Jde o územní společenství občanů, které má právo na samosprávu. Obce jsou veřejnoprávní korporace, které mohou mít vlastní majetek a hospodaří podle vlastního rozpočtu. Obec jako takovou pak vymezuje zákon o obcích č. 128/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Tento zákon v České republice rozlišuje několik typů obcí: obce, městyse, města, statutární města a hlavní město Prahu.

Úkolem obce je mimo jiné zajistit pro své obyvatele financování veřejných statků. Má tedy nějaké výdaje a ty musí pokrýt příjmy.

---

<sup>6</sup> Zdroj: Široký (2008), s. 3.

## 2.1.2 Příjmy rozpočtů obcí

Příjmy rozpočtů obcí lze postihnout z různých hledisek. Všechny pohledy vyjadřují to samé, ale vždy nějak jinak:

- Příjmy obcí v České republice podle rozpočtových pravidel<sup>7</sup> tvoří zejména:
  - Příjmy z vlastního majetku a majetkových práv,
  - příjmy z výsledků vlastní činnosti,
  - příjmy z hospodářské činnosti právnických osob, pokud jsou podle tohoto nebo jiného zákona příjmem obce, která organizaci zřídila nebo založila,
  - příjmy z vlastní správní činnosti včetně příjmů z výkonu státní správy, k nimž je obec pověřena, podle zvláštních zákonů, zejména ze správních poplatků z této činnosti, příjmy z vybraných pokut a odvodů uložených v pravomoci obce,
  - výnosy z místních poplatků,
  - výnosy z daní nebo podíly na nich,
  - dotace ze státního rozpočtu a ze státních fondů,
  - dotace z rozpočtu kraje,
  - prostředky získané správní činností ostatních orgánů státní správy, např. z jimi ukládaných pokut a jiných peněžních odvodů a sankcí,
  - přijaté peněžité dary a příspěvky,
  - jiné příjmy, které podle zvláštních zákonů patří do příjmů obce.
- Rozpočtová skladba<sup>8</sup> používá pro finanční operace veřejných rozpočtů čtyři hlediska:
  - odpovědnostní,
  - druhové,
  - odvětvové,
  - konsolidační.

---

<sup>7</sup> Zákon č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>8</sup> Vyhláška č. 323/2002 Sb., o rozpočtové skladbě, ve znění pozdějších předpisů.

### 2.1.3 Odpovědnostní třídění příjmů

Odpovědnostní (kapitální) třídění je v České republice povinné pouze u státního rozpočtu. Územní samospráva jej může používat nepovinně např. na úrovni jednotlivých odborů.

### 2.1.4 Druhové třídění příjmů

K druhovému třídění příjmů se používají tyto třídy:

- Třída 1. Daňové příjmy
- Třída 2. Nedaňové příjmy
- Třída 3. Kapitálové příjmy
- Třída 4. Dotace

#### 2.1.4.1 Daňové příjmy

Daňové příjmy obcí tvoří poplatky, daně sdílené a daně svěřené.

**Poplatky** se rozlišují na:

- místní poplatky; druhy poplatků jsou stanoveny zákonem<sup>9</sup> a obec je může, ale nemusí zavést prostřednictvím obecně závazné vyhlášky, kterou stanovuje i jejich sazbu v rámci zákonem stanoveného rozpětí. V ČR je uplatňováno celkem devět druhů místních poplatků:
  - poplatek ze psů,
  - poplatek za lázeňský a rekreační pobyt,
  - poplatek za využívání veřejného prostranství,
  - poplatek ze vstupného,
  - poplatek z ubytovací kapacity,

---

<sup>9</sup> Zákon č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.

- poplatek za povolení k vjezdu s motorovým vozidlem do vybraných míst a částí měst,
  - poplatek za provozovaný výherní hrací přístroj,
  - poplatek za provoz systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů,
  - poplatek za zhodnocení stavebního pozemku, možností jeho připojení na stavbu vodovodu nebo kanalizace.
- správní poplatky; obce je vybírají v souvislosti s výkonem státní správy, jejich výše je striktně stanovena zákonem č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů,
  - poplatky spojené s životním prostředím; souvisí s ochrannou životního prostředí a využíváním přírodních zdrojů.

Daňový výnos u **svěřených daní** patří dle zákona pouze obcím. Ke svěřeným daním se řadí daň z nemovitostí, vybraná z nemovitostí na území obce, a daň z příjmů právnických osob v situacích, kdy poplatníkem je příslušná obec. Situaci znázorňuje obrázek č. 2.1.

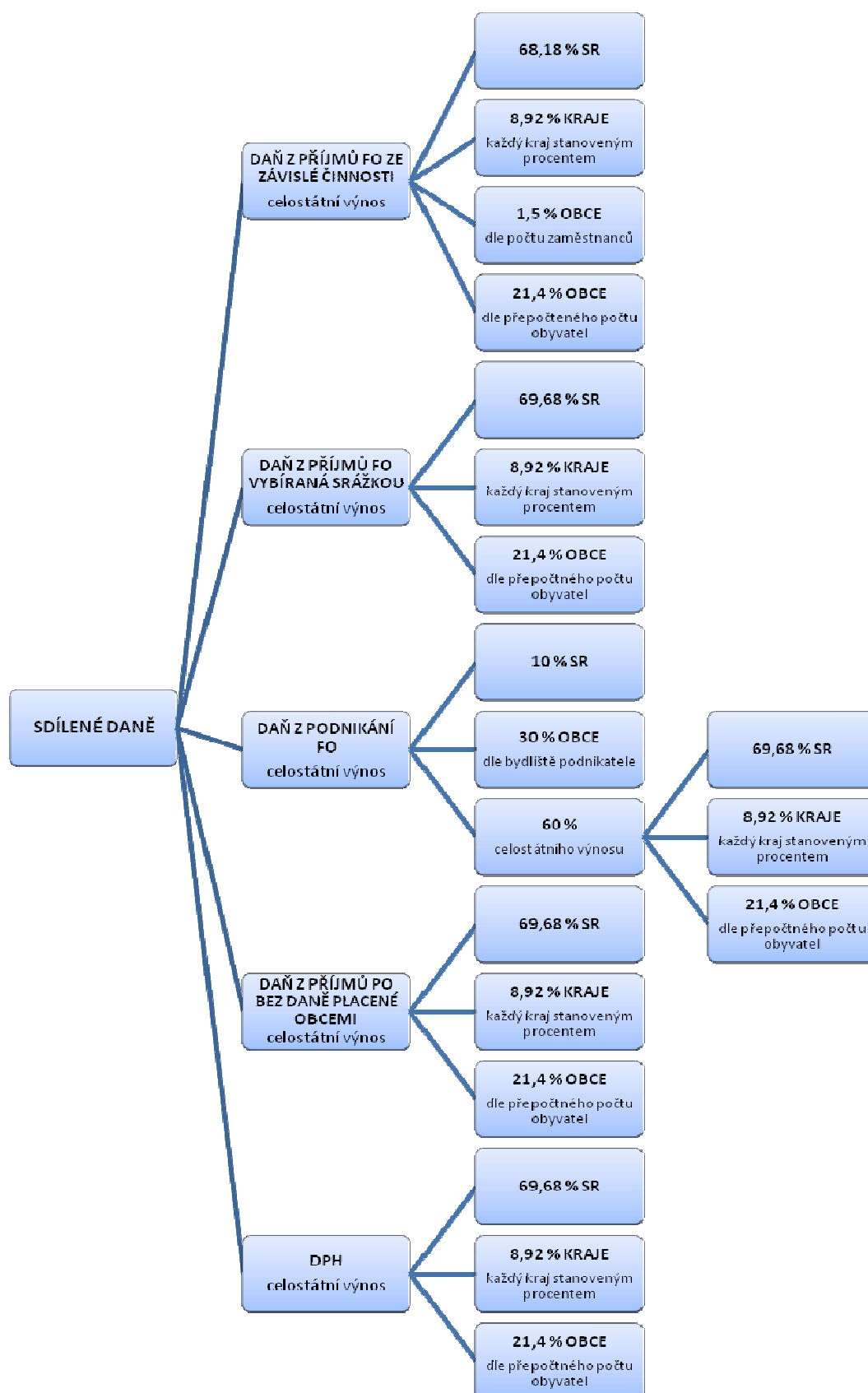
**Obrázek 2.1: Daně svěřené obcím**



Zdroj: Zákon č. 243/2000 Sb., o rozpočtovém určení výnosu některých daní územním samosprávným celkům a některým státním fondům (zákon o rozpočtovém určení daní), ve znění pozdějších předpisů, vlastní zpracování.

Nejvýznamnější část daňových příjmů obcí představují **daně sdílené**. O výnos z nich se obce dělí s ostatními články veřejných rozpočtů. Jedná se o podíl z pěti daní. Procentní určení výnosů těchto sdílených daní ilustruje obrázek č. 2.2.

**Obrázek 2.2: Rozpočtové určení sdílených daní v ČR**



Zdroj: Zákon č. 243/2000 Sb., o rozpočtovém určení výnosu některých daní územním samosprávným celkům a některým státním fondům (zákon o rozpočtovém určení daní), ve znění pozdějších předpisů, vlastní zpracování.

#### **2.1.4.2 Nedaňové příjmy**

Další složku příjmů obecních rozpočtů tvoří nedaňové příjmy. Často se označují jako „uživatelské poplatky“. Vznikají z vlastní hospodářské činnosti obce nebo jiných subjektů ve prospěch obce a slouží k částečné úhradě služeb, které poskytuje obec svým občanům. Řadí se zde i dary, výnosy z veřejných sbírek, příjmy za pokuty a penále apod.

#### **2.1.4.3 Kapitálové příjmy**

Zahrnují příjmy z prodeje dlouhodobého majetku obcí, proto jde o jednorázové a pravidelně se neopakující příjmy. Vzhledem k tomu, že majetek, který si obce mohou dovolit postrádat, je již z větší části prodaný, tvoří kapitálové příjmy nejnížší část příjmů obcí.

#### **2.1.4.4 Dotace**

Patří zde různé druhy dotací, které lze rozdělit na nárokové a nenárokové. V současné době jsou obcím poskytované dotace:

- ze státního rozpočtu,
- ze státních fondů,
- z rozpočtu krajů,
- z fondů Evropské unie.

Dotace jsou obcím poskytovány na financování běžných, pravidelných potřeb (běžné dotace) a na financování jednorázových, dlouhodobých potřeb (kapitálové dotace).

### **2.1.5 Odvětvové třídění příjmů**

Používá se třídění na šest skupin:

- 1. Skupina: Zemědělství, lesní hospodářství a rybářství
- 2. Skupina: Průmyslová a ostatní odvětví hospodářství
- 3. Skupina: Služby pro obyvatelstvo
- 4. Skupina: Sociální věci a politika zaměstnanosti
- 5. Skupina: Bezpečnost státu a právní ochrana
- 6. Skupina: Všeobecná veřejná správa a služby

### **2.1.6 Konsolidační třídění příjmů**

Konsolidační třídění (záznamové jednotky) je spojeno s úpravou rozpočtů, kdy se upravuje příjmová a výdajová strana rozpočtu o vícenásobné operace. Jde vlastně o zrealnění rozpočtu. Konsolidace se provádí na několika úrovních veřejných rozpočtů – všude tam, kde mezi jednotlivými rozpočty došlo k nějaké peněžní operaci.

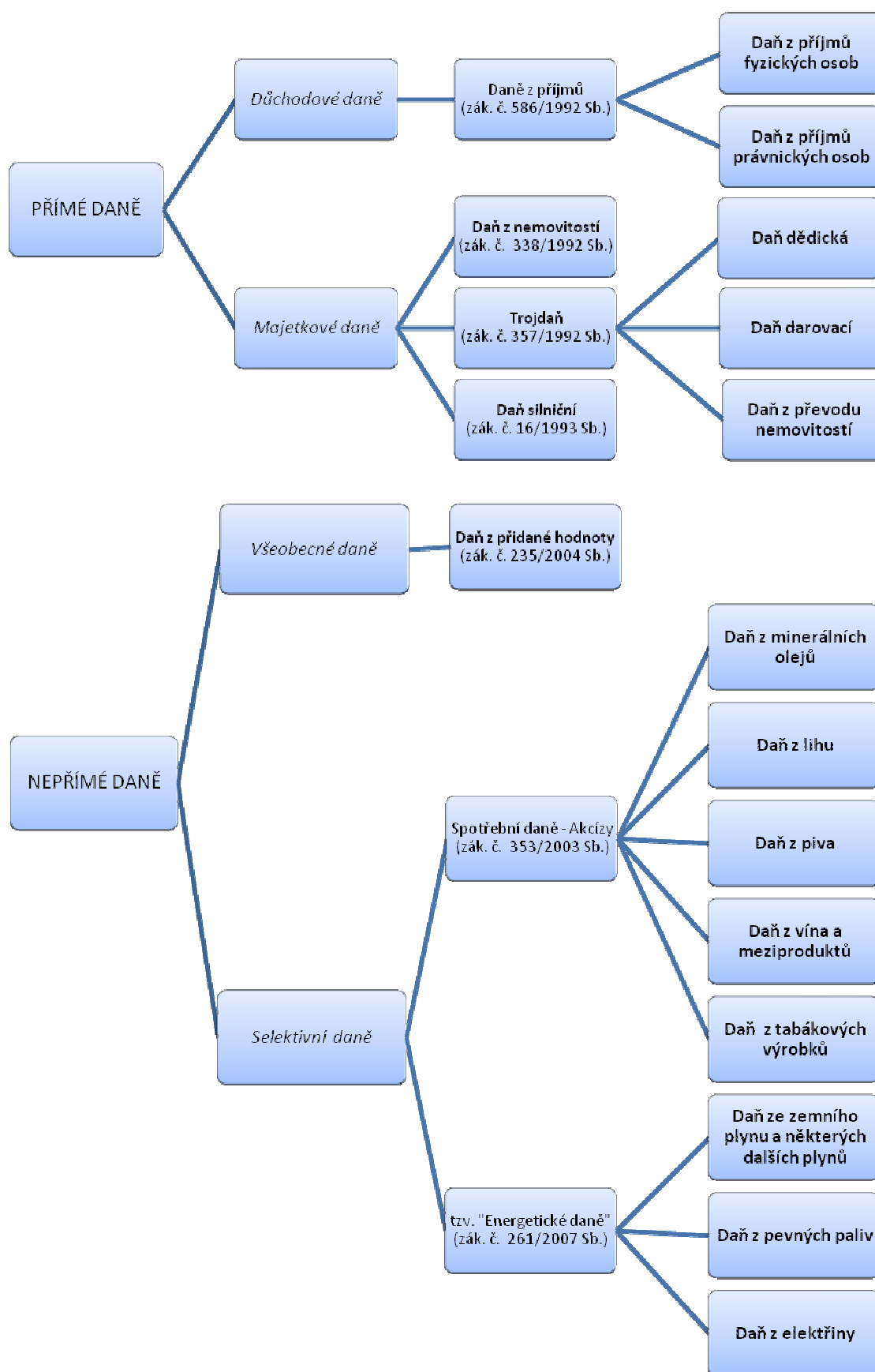
## **2.2 Zařazení daně z nemovitostí do daňové soustavy České republiky**

Pojem „daň“ není definován v žádném právním předpise České republiky. Daň<sup>10</sup> souvisí s existencí veřejných rozpočtů, tedy veřejných statků. Může mít pravidelný nebo jednorázový charakter. Daně se obecně dělí na přímé (daň platí přímo poplatník ze svého důchodu nebo majetku) a nepřímé (daň je skrytá v ceně zboží a služeb). Daň z nemovitostí patří do daňové soustavy České republiky a je daní přímou majetkovou. Její postavení v daňové soustavě České republiky popisuje obrázek č. 2.3.

---

<sup>10</sup> Daň definujeme jako: „povinnou, nenávratnou, zákonem určenou platbu do veřejného rozpočtu“. Je to platba účelová a neekvivalentní. Zdroj: Kubátová (2006), s. 16.

**Obrázek 2.3: Daňový systém v České republice**



Zdroj: Daňová soustava České republiky, vlastní zpracování.



Široký majetkové daně dělí z hlediska opakované a jednorázové platby na pravidelně placené daně a nepravidelně placené daně; tak jak ilustruje obrázek č. 2.4.

**Obrázek 2.4: Klasifikace majetkových daní**



Zdroj: Široký (2008), s. 162 – 163, vlastní zpracování.

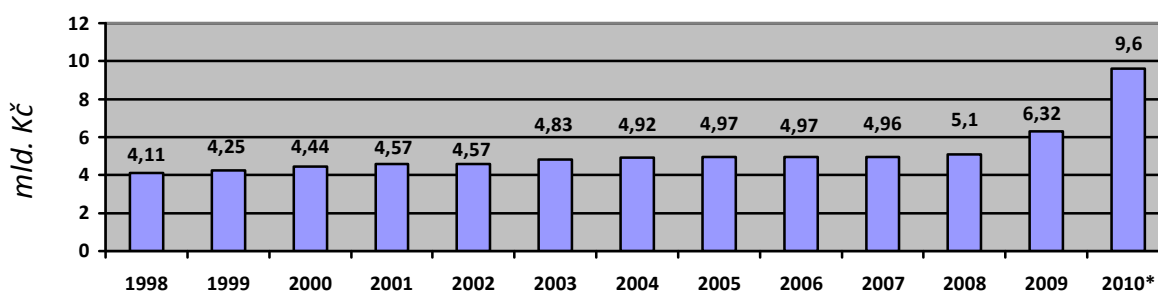
## 2.3 Význam daně z nemovitostí pro obce

Z hlediska daňových výnosů daň z nemovitostí zastiňují přímé daně<sup>11</sup>. Pro obce je přesto důležitá. Jde o daň svěřenou obcím - nemusí se o její výnos dělit se státem a kraji. Celý její výtěžek je od dob platnosti směřován do rozpočtů jednotlivých obcí (z nemovitostí nacházejících se na jejich území). Obec má právo sama rozhodnout o výši některých korekčních a místních koeficientů. Tím může ovlivnit výši vybrané daně, a tedy i svůj příjem z ní, i když jen do určité míry, protože obec nemá vliv na výši ocenění nemovitostí.

<sup>11</sup> Zdroj: Vančurová, Láchová (2008), s. 269.

Výše vybrané daně u jednotlivých obcí je různá a v čase se mění. Rozdíly ve výběru daně z nemovitostí v jednotlivých částech naší republiky v roce 2008 a 2009 ilustrují barevné mapy v Příloze č. 1. Z obrázků vyplývá, že oblasti s podobnou výší inkasa z daně z nemovitostí se nesoustředí v jedné části republiky. Nelze tedy jednoznačně napsat, že třeba na západě našeho území zaplatí poplatníci na dani z nemovitostí více, jak na východě. Celkový roční výnos z této daně neustále roste. Rostoucí trend je mimo jiné způsoben stoupajícím počtem nemovitostí, zákonnými úpravami a snahou obecních zastupitelstev eliminovat dopad inflace na příjmovou stránku rozpočtu. Výši inkasa daně z nemovitostí za celou republiku znázorňuje graf č. 2.1.

**Graf 2.1: Výběr daně z nemovitostí v letech 1998 - 2010**



Zdroj:

- MFČR [online]. Automatizovaný informační rozpočtový systém [cit. 2010-04-14]. Dostupné z [www: <http://wwwinfo.mfcr.cz/aris>](http://wwwinfo.mfcr.cz/aris);
- Predikce daňových příjmů 2010. Svaz měst a obcí České republiky [online]. 2009-10-01 [cit. 2010-02-28]. Dostupné z [www: <http://www.smocr.cz/cinnost/financovani-obci/predikce-danovych-prijmu-2010.aspx>](http://www.smocr.cz/cinnost/financovani-obci/predikce-danovych-prijmu-2010.aspx).

Vlastní zpracování.

Poznámka: \*predikce.

I když množství vybrané daně z nemovitostí roste, tak její podíl na celkových a daňových příjmech obcí až do roku 2008 postupně klesal. Podíl daně na daňových příjmech klesl z 10 % v roce 1993<sup>12</sup> až na 3,3 % v roce 2008<sup>13</sup>. U celkových daňových příjmů už tento pokles nebyl tak prudký → z 4,1 % v roce 1993<sup>14</sup> na 1,89 % v roce 2008<sup>15</sup>.

<sup>12</sup> Zdroj: Provažníková (2008), s. 125.

<sup>13</sup> Zdroj: MFČR [online]. Automatizovaný informační rozpočtový systém [cit. 2010-01-22]. Dostupné z [www: <http://wwwinfo.mfcr.cz/aris>](http://wwwinfo.mfcr.cz/aris).

<sup>14</sup> Zdroj: Provažníková (2008), s. 125.

<sup>15</sup> Zdroj: MFČR [online]. Automatizovaný informační rozpočtový systém [cit. 2010-01-22]. Dostupné z [www: <http://wwwinfo.mfcr.cz/aris>](http://wwwinfo.mfcr.cz/aris).

V letech 2009 a 2010 podíl daně z nemovitostí na celkových i daňových příjmech obcí opět vzrostl. Vliv na tento výsledek má vyšší výběr této daně, způsobený možnostmi zvýšit místní koeficienty u obcí od roku 2009, a zdvojnásobení daňové sazby v roce 2010. Ale bylo by nesprávné dogmaticky připisovat nárůst výběru daně z nemovitostí pouze místním koeficientům a vyšší daňové sazbě. Bez vlivu určitě nezůstalo ani zrušení osvobození novostaveb od daně z nemovitostí a možnost obcí ovlivňovat koeficient, jímž se násobí sazba daně z nemovitostí a je přiřazen obcím dle počtu obyvatel. Nelze opomenout ani současnou hospodářskou krizi a s ní spojené nižší daňové, resp. celkové příjmy obecních rozpočtů.

Vývoj inkasa daně z nemovitostí ve výhledu několika příštích let, není lehké jednoznačně stanovit. Každá obec si své koeficienty může určovat sama a každoročně měnit. Výše vybrané daně tak může, ale nemusí kopírovat trajektorii houpačky.

Výši celkových, daňových příjmů a příjmů z daně z nemovitostí obcí v ČR v letech 2002 až 2010 včetně procentního podílu daně z nemovitostí na těchto příjmech uvádí tabulka č. 2.1. Procentní podíl graficky znázorňuje graf č. 2.2.

**Tab. 2.1: Podíl daně z nemovitostí na celkových a daňových příjmech obcí - údaje uvedeny v mld. Kč a po konsolidaci**

Ukazatel / rok	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010*
<b>Daň z nemovitostí</b>	4,57	4,83	4,92	4,97	4,97	4,96	5,10	6,32	9,60
<b>Celkové příjmy obcí</b>	189,87	241,58	246,15	225,58	241,02	250,19	269,68	261,69	283,00
<b>% podíl na celk. příjmech</b>	2,41	2,00	2,00	2,20	2,06	1,98	1,89	2,42	3,39
<b>Daňové příjmy obcí</b>	91,79	107,49	116,11	128,90	130,67	141,35	154,42	136,56	152,80
<b>% podíl na daň. příjmech</b>	4,98	4,49	4,24	3,86	3,80	3,51	3,30	4,63	6,28

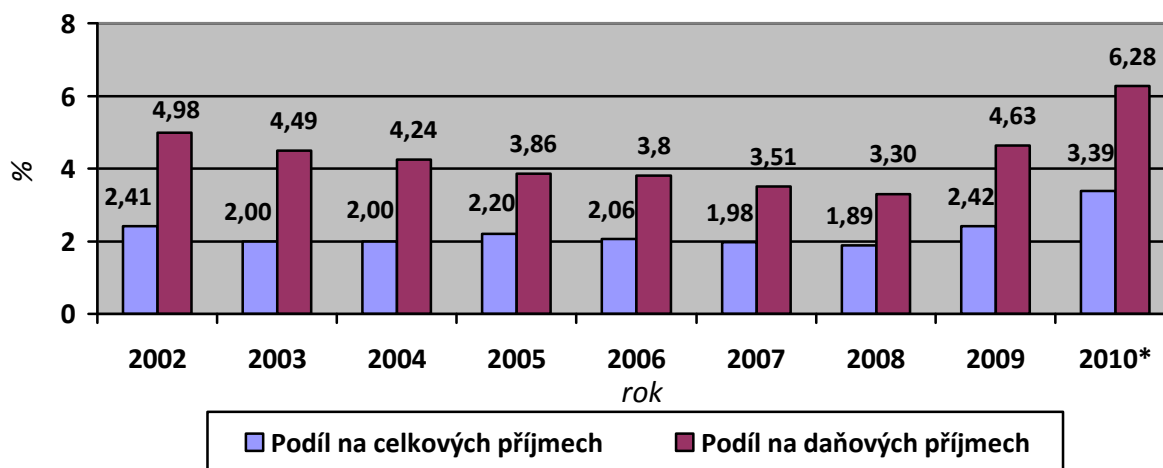
Zdroj:

- MFČR [online]. Automatizovaný informační rozpočtový systém [cit. 2010-04-14]. Dostupné z [www: <http://wwwinfo.mfcr.cz/aris>](http://wwwinfo.mfcr.cz/aris);
- Predikce daňových příjmů 2010. Svaz měst a obcí České republiky [online]. 2009-10-01 [cit. 2010-02-28]. Dostupné z [www: <http://www.smocr.cz/cinnost/financovani-obci/predikce-danovych-prijmu-2010.aspx>](http://www.smocr.cz/cinnost/financovani-obci/predikce-danovych-prijmu-2010.aspx).

Vlastní propočty a zpracování.

Poznámka: \*predikce + vlastní odhad a propočty.

**Graf 2.2: Podíl daně z nemovitostí na celkových a daňových příjmech obcí v letech 2002 - 2010**



Zdroj:

- MFČR [online]. Automatizovaný informační rozpočtový systém [cit. 2010-04-14]. Dostupné z [www: <http://wwwinfo.mfcr.cz/aris>](http://wwwinfo.mfcr.cz/aris);
- Predikce daňových příjmů 2010. Svaz měst a obcí České republiky [online]. 2009-10-01 [cit. 2010-02-28]. Dostupné z [www: <http://www.smocr.cz/cinnost/financovani-obci/predikce-danovych-prijmu-2010.aspx>](http://www.smocr.cz/cinnost/financovani-obci/predikce-danovych-prijmu-2010.aspx).

Vlastní propočty a zpracování.

Poznámka: \*predikce + vlastní odhad a propočty.

Lze objektivně předpokládat, že v roce 2010 jak výběr daně z nemovitostí, tak její podíl na celkových a daňových příjmech dále poroste. Hospodářství České republiky se stále potýká s hospodářskou krizí a zároveň hodnota výběru daně z nemovitostí bude vyšší než za rok 2009. Právní úprava zákona o dani z nemovitostí<sup>16</sup>, která nabyla účinnost od 1. ledna 2010, zdvojnásobila pro rok 2010 sazby daně z ostatních pozemků a staveb. Zákonodárci se snažili vynahradit obcím nižší příjmy způsobené právě hospodářskou krizí. Zvýšení daně se nevztahuje na zemědělské pozemky, nelze tedy očekávat, že výše vybrané daně stoupne dvojnásobně. Návrh státního rozpočtu na rok 2010 počítal s tím, že celkové inkaso daně z nemovitostí se meziročně zvýší o polovinu<sup>17</sup>.

<sup>16</sup> Zákon č. 362/2009 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s návrhem zákona o státním rozpočtu České republiky na rok 2010, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>17</sup> Zdroj: Predikce daňových příjmů 2010. Svaz měst a obcí České republiky [online]. 2009-10-01 [cit. 2010-02-28]. Dostupné z [www: <http://www.smocr.cz/cinnost/financovani-obci/predikce-danovych-prijmu-2010.aspx>](http://www.smocr.cz/cinnost/financovani-obci/predikce-danovych-prijmu-2010.aspx).

### 3 STRUKTURA DANĚ Z NEMOVITOSTÍ V ČESKÉ REPUBLICE

#### 3.1 Historický vývoj daně z nemovitostí v ČR

Daně jako takové se ve světě objevily při vzniku prvních státních útvarů někdy v období starověku. Jediným příjemcem tehdejších daní byl vládce (panovník), daně netvořily jeho stěžejní příjem. Tehdy existovaly daně např. z otroků, domů, pozemků. Takže je možné napsat, že se jednalo o majetkové daně. Vybíraly se nepravidelně, většinou na pokrytí válečných výdajů, a měly naturální povahu.

Ve 12. století se začaly daně inkasovat i na našem území<sup>18</sup>. Šlo o obecnou daň. Říkalo se jí „berně“. Byla to daň z hlavy<sup>19</sup>, daň z majetku a hrubého výnosu.

Průlom ve zdanění nemovitostí nastal vznikem katastru v roce 1748, který nechala sestavit Marie Terezie. Ten evidoval veškerou poddanskou půdu podle rozlohy a jakosti. Pak následovala reforma pozemkové daně za Josefa II. Půda se začala dělit na pozemky (parcely)<sup>20</sup>.

Od roku 1918 probíhala na území tehdejší samostatné Československé republiky snaha o sjednocení daňových systémů pro Čechy, Moravu, Slovensko a Podkarpatskou Rus. Výsledkem byla velká daňová reforma v roce 1928. Vznikly dvě nové daně – pozemková a domovní.

V roce 1948 další daňová reforma zavedla zemědělskou daň, kterou tvořily daň z pozemků, daň z příjmů občanů ze zemědělské výroby a zemědělská daň ze zisku. Daň domovní s menšími změnami zůstala. Daně se dělily na dvě skupiny: placené organizacemi a placené obyvatelstvem. V roce 1957 se začal vybírat i místní poplatek z bytů, který byl změněn v roce 1964. Tato úprava pak platila až do pádu komunismu.

---

<sup>18</sup> Zdroj: Říha, Hůrková (2001), s. 39.

<sup>19</sup> Daň za osobu; podléhal jí každý bez výjimky.

<sup>20</sup> Zdroj: Šíroký (2008), s. 36.

Současný zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „DZN“), nabyl účinnosti dne 1. ledna 1993. Od té doby byl už jednadvacetkrát novelizován. Naposledy s účinností od 1. ledna 2010. Ale byla již schválena i novela<sup>21</sup>, která nabývá účinnosti až 1. ledna 2011. Seznam všech novel uvádím v Příloze č. 2.

### **3.2 Současná daň z nemovitostí a její konstrukční prvky**

Správou daně z nemovitostí dle § 4 odst. 7 zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů, jsou pověřeny finanční úřady, na jejichž území se dané nemovitosti nacházejí. Příjemcem daně v plné výši je obec. Poplatník musí podat přiznání k dani z nemovitostí do 31. ledna příslušného zdaňovacího období, podle stavu k 1. lednu. Rozhodující je zde zápis v katastru nemovitostí<sup>22</sup>. Přiznání se podává na rok dopředu, a tak všechny změny, které nastanou v průběhu roku, se projeví až v dalším zdaňovacím období. Poplatník je povinen si daň sám spočítat. Splatná je najednou do 31. května (do výše daně 5 000 Kč) nebo ve dvou splátkách (daň vyšší jak 5 000 Kč).

Daňové přiznání se nepodává, pokud je poplatník podal či mu byla daň vyměřena z moci úřední v některém z předchozích zdaňovacích období a nedošlo ke změně okolností rozhodných pro vyměření daně. V takovém případě se vyměří daň ve výši poslední známé daňové povinnosti. Dojde-li však ve srovnání s předchozím zdaňovacím obdobím ke změně okolností rozhodných pro vyměření daně včetně změny v osobě poplatníka, je poplatník povinen daň přiznat do 31. ledna zdaňovacího období. V těchto případech lze daň přiznat rovnocenně buď podáním řádného daňového přiznání, nebo podáním dílčího daňového přiznání.

---

<sup>21</sup> Zákon č. 281/2009 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím daňového řádu, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>22</sup> Dle § 1 odst. 2 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), je katastr nemovitostí souborem údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Součástí katastru je evidence vlastnických a jiných veřejných práv k nemovitostem. Drobné stavby (doplňují stavbu hlavní) se v katastru neevidují.

Podle ustanovení § 13a odst. 2 DZN poplatník není povinen podat daňové přiznání nebo dílčí přiznání v případě, že došlo:

- ke změně sazeb daně,
- ke změně průměrné ceny půdy přiřazené ke stávajícím katastrálním územím podle § 5 odst. 1,
- ke stanovení nebo ke změně koeficientu podle § 6 odst. 4, § 11 odst. 3 a 4 nebo podle § 12,
- k zániku osvobození od daně, jestliže tak obec stanoví obecně závaznou vyhláškou podle § 4 odst. 1 písm. v) nebo uplynutím zákonem stanovené lhůty a předmět daně není ani částečně osvobozen od daně z jiného důvodu.

Daň se pak vyměří ve výši poslední daňové povinnosti upravené o tyto změny a výsledek vyměření se poplatníkovi sdělí platebním výměrem nebo hromadným předpisným seznamem.

Daň z nemovitostí v České republice se vlastně skládá ze dvou samostatných daní: daně z pozemků a daně ze staveb. Každá daň se počítá a stanovuje odděleně, protože současná úprava DZN váže daňovou povinnost k vlastnictví nemovitého majetku. Často se stává, že vlastník (poplatník) pozemku a stavby, na něm stojící, jsou dvě (nebo i více) různé osoby. Rovněž způsob výpočtu, stanovení daně a daňová sazba jsou u obou daní odlišné. Každá z těchto daní se počítá samostatně, ale uvádí se do jednoho společného daňového přiznání. Konečná daň z nemovitostí je pak jejich součtem.

Někteří autoři se domnívají, že z daně ze staveb by měla být ještě vyčleněna zvlášť daň z bytů a daň ze samostatných nebytových prostorů. Zdůvodňují to např. rozdílným výpočtem daně a větší přehledností a efektivností<sup>23</sup>.

### **3.2.1 Konstrukce daně z pozemků**

V České republice existuje jen jedna daň z pozemků, která je součástí daně z nemovitostí. V některých zemích je daň z pozemků členěna na několik dalších daní - třeba v Gruzii na daň ze zemědělských pozemků a daň z nezemědělských pozemků.

---

<sup>23</sup> Zdroj: Radvan (2006), s. 27.

V Dánsku jsou tyto daně hned tři: obecní pozemková daň, krajská pozemková daň a finanční odvod z veřejného majetku<sup>24</sup>.

### **3.2.1.1 Předmět daně**

Předmětem (objektem) daně z pozemků je vlastnictví, případně užívání pozemků, které se nachází na území České republiky. Zákon DZN zde má úzkou návaznost na zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon). Ten v § 27 písm. a) definuje pozemek jako část zemského povrchu oddělenou od sousedních částí hranicí územní správní jednotky, nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemku. Dále pak, aby bylo možné pozemek považovat za nemovitost, musí dle zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku - § 119 odst. 2 - být spojen se zemí pevným základem.

*Předmětem daně z pozemků nejsou:*

- pozemky zastavěné stavbami (v rozsahu půdorysu stavby), a to i v případě, že tyto stavby nejsou předmětem daně z nemovitostí,
- lesní pozemky, na kterých se nacházejí lesy ochranné a lesy zvláštního určení,
- vodní plochy s výjimkou rybníků sloužících k intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb,
- pozemky určené pro obranu státu.

Pozemky se pro účely přiznání k dani z nemovitostí rozlišují na druhy uvedené v tabulce č. 3.1.

---

<sup>24</sup> Zdroj: Radvan (2007), s. 46.



**Tab. 3.1: Rozdělení pozemků pro účely přiznání k dani z nemovitostí**

Označení	Druh pozemku
A	orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad
B	trvalý travní porost, dřívější označení louka a pastvina
C	hospodářský les
D	rybník s intenzivním a průmyslovým chovem ryb
E	zastavěná plocha a nádvoří
F	stavební pozemek
G	ostatní plocha

Zdroj: Pokyny k vyplnění přiznání k dani z nemovitostí MFIN 5450/1, vzor č. 14, vlastní zpracování.

### 3.2.1.2 Poplatníci daně

Obecně je v zákoně jako poplatník daně (daňový subjekt) z nemovitostí označován vlastník pozemku – osoba vedená v katastru nemovitostí jako vlastník, a to ke dni 1. ledna příslušného zdaňovacího období. Na povinnost zaplatit daň z nemovitostí za pozemek na území České republiky nemá vliv to, zda vlastník na tomto území sám žije nebo podniká. Existují však určité výjimky:

- u pozemků ve vlastnictví České republiky jsou poplatníky daně složky a osoby, které mají právo trvalého užívání k tomuto majetku: organizační složka státu, státní organizace nebo právnická osoba,
- u pronajatých pozemků je to nájemce, pokud je pozemek v katastru nemovitostí veden zjednodušeným způsobem<sup>25</sup>, popřípadě jej spravuje Pozemkový fond České republiky či Správa státních hmotných rezerv, nebo byl převeden na základě rozhodnutí o privatizaci na Ministerstvo financí,
- v letech 2005 až 2007 mohl být poplatníkem daně po dohodě s vlastníkem nájemce pozemku (využívalo se hlavně v zemědělských podnicích, kde jednotlivé lány půdy jsou rozkouskované mezi velké množství majitelů),
- uživatel pozemku, pokud pravý vlastník není znám.

<sup>25</sup> Pozemek nebyl dosud v terénu fyzicky vytyčen a na listu vlastnictví je veden bez označení druhu a způsobu užití.

Pokud je pozemek ve vlastnictví, nájmu nebo užívání více osob, mají povinnost platit daň společně a nerozdílně. Buď podává přiznání společný zástupce, nebo každý zvlášť na svůj spoluvlastnický podíl na pozemku.

### 3.2.1.3 Osvobození od daně

Mnohé pozemky nebo druhy pozemků jsou od daně z nemovitostí osvobozené. Taxativně je DZN vyjmenovává v § 4. Jde zejména o pozemky ve vlastnictví státu, ve vlastnictví té obce, na jejímž území se nacházejí, užívané diplomaty a konzuly a pozemky, které slouží k uspokojení veřejných statků, služeb a zájmů. Vliv zde mají ekologické, ekonomické, právní, politické a mezinárodní aspekty. Uplatnění nároku na osvobození je buď automatické, nebo se na něj uplatňuje nárok podáním daňového přiznání. Častou podmínkou pro toto osvobození je, že pozemek nesmí být využíván k podnikatelské činnosti nebo dále pronajímán. Vančurová a Láchová shrnují důvody pro osvobození od daně z nemovitostí do schématu dle obrázku č. 3.1 – týká se daně z pozemků i daně ze staveb.

**Obrázek 3.1: Osvobození od daně z nemovitostí**



Zdroj: Vančurová, Láchová (2008), s. 274, vlastní zpracování.

### 3.2.1.4 Základ a sazba daně

Výsledná daň z pozemků se vypočítá vynásobením daňového základu a daňové sazby podle vzorce 3.1.

$$\text{daň} = \text{základ daně} \times \text{sazba daně}^{26}$$

(3.1)

Kde základ daně i sazba daně se zaokrouhlují na celé koruny nahoru. Takto vypočítaná daňová povinnost poplatníka se případně vynásobí dle § 12 zákona ještě místním koeficientem ve výši 2, 3, 4 nebo 5. Tento koeficient si může stanovit obec obecně závaznou vyhláškou vždy do 31. srpna předcházející roku. Místní koeficient se nevztahuje na zemědělskou půdu.

Základ daně a sazba daně se stanoví pro jednotlivé druhy pozemků rozdílně. Proto je DZN dělí do tří skupin:

- orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty (zemědělská půda),
- hospodářské lesy a rybníky s intenzivním a průmyslovým chovem ryb,
- ostatní pozemky (zastavěná plocha a nádvoří, stavební pozemky, ostatní plochy).

**Zemědělské pozemky** – základem daně je cena pozemku. Ta se zjistí násobením skutečné výměry pozemku v m<sup>2</sup> průměrnou cenou půdy stanovenou na 1 m<sup>2</sup> ve vyhlášce vydané na základě zmocnění v § 17 DZN. Vyhlášku vydává Ministerstvo zemědělství České republiky. Tento předpis se často mění (novela nebo nová vyhláška). Pro rok 2010 je účinná vyhláška č. 412/2008 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, ve znění vyhlášky 427/2009 Sb.

Daň se pak počítá vynásobením základu daně odpovídající sazbou. Pro účely výpočtu daně z nemovitostí u zemědělských pozemků jsou stanoveny sazby dvě. Jejich přidělení k jednotlivým druhům pozemků znázorňuje tabulka č. 3.2.

---

<sup>26</sup> Zdroj: § 10 a 11 DZN.

**Tab. 3.2: Výpočet daně z nemovitostí u zemědělských pozemků**

Druh pozemku	Výpočet daně
orné půdy, chmelnice, vinice, zahrady, sady	výměra v m <sup>2</sup> x průměrná cena půdy x 0,75%
trvalé travní porosty	výměra v m <sup>2</sup> x průměrná cena půdy x 0,25%

Zdroj: § 5 odst. 1 a § 6 odst. 1 DZN, vlastní zpracování.

**Pozemky hospodářských lesů a rybníky s intenzivním chovem ryb** – poplatník zde má možnost volby. Zákon připouští dva možné způsoby výpočtu základu daně.

- Obecně je zde základem daně cena pozemku stanovená podle platných cenových předpisů k 1. lednu zdaňovacího období. Ocenění je poměrně složité. Poplatník může použít druhý způsob, pokud je to pro něj výhodnější.
- Základ daně se vypočte jako součin skutečné výměry pozemku v m<sup>2</sup> a částky 3,80 Kč.

Sazba daně u obou způsobů činí 0,0025. Rozdílný způsob výpočtu základu daně u jednotlivých způsobů je uveden v tabulce č. 3.3.

**Tab. 3.3: Výpočet daně z nemovitostí u hospodářských lesů a rybníků s intenzivním chovem ryb**

Volba	Výpočet daně
a) hospodářské lesy a rybníky s intenzivním chovem ryb	výměra v m <sup>2</sup> x průměrná cena půdy x 0,25%
b) hospodářské lesy a rybníky s intenzivním chovem ryb	výměra v m <sup>2</sup> x 3,80 x 0,25%

Zdroj: § 5 odst. 2 a § 6 odst. 1 DZN, vlastní zpracování.

**Ostatní pozemky** - základem daně je zde skutečná výměra pozemku v m<sup>2</sup> (zaokrouhlí se na celé m<sup>2</sup> nahoru) zjištěná k 1. lednu zdaňovacího období. U stavebních pozemků<sup>27</sup> se základní sazba daně navíc násobí koeficientem ve výši 1 až 4,5 (respektive 5). Při přiřazení koeficientu jednotlivým obcím je rozhodný počet obyvatel obce podle posledního sčítání lidu. Navíc sama obec smí pro jednotlivé části obce obecně závaznou vyhláškou tento koeficient zvýšit o jednu kategorii nebo snížit o jednu až tři kategorie. Může tak zohlednit místní rozdíly např.

<sup>27</sup> Stavebním pozemkem se pro účely tohoto zákona rozumí nezastavěný pozemek určený k zastavění stavbou, která byla ohlášena nebo na kterou bylo vydáno stavební povolení. Rozhodná je výměra pozemku v m<sup>2</sup> odpovídající půdorysu nadzemní části stavby. Pozemek přestane být stavebním pozemkem, pokud se stavba nad ním stane předmětem daně ze staveb.

v atraktivitě místa, obslužnosti, životním prostředí nebo podporovat svou bytovou politiku. Jednotlivé možné výše koeficientů ilustruje tabulka č. 3.4.

**Tab. 3.4: Koeficienty pro výpočet sazby daně u stavebních pozemků, obytných domů, bytů a ostatních nebytových prostorů**

Počet obyvatel v obci	Koeficient				
	Základní	Možné snížení			Zvýšený
≤ 1 000	1,0				1,4
> 1 000 a ≤ 6 000	1,4	1,0			1,6
> 6 000 a ≤ 10 000	1,6	1,0	1,4		2,0
> 10 000 a ≤ 25 000	2,0	1,0	1,4	1,6	2,5
> 25 000 a ≤ 50 000	2,5	1,4	1,6	2,0	3,5
< 50 000 a Františkovy Lázně, Luhačovice, Mariánské Lázně, Poděbrady	3,5	1,6	2,0	2,5	4,5
Praha	4,5	2,0	2,5	3,4	5,0

Zdroj: § 6 odst. 4 písm. a), b) a § 11 odst. 3 písm. a), b) DZN, vlastní zpracování.

Sazby daně a tedy i výpočet daně se pro jednotlivé pozemky opět liší a jsou shrnuty v tabulce č. 3.5.

**Tab. 3.5: Výpočet daně z nemovitostí u ostatních pozemků**

Druh pozemku	Výpočet daně
zastavěná plocha a nádvoří	výměra v m <sup>2</sup> x 0,20 Kč
stavební pozemky	výměra v m <sup>2</sup> x 2,00 Kč x koeficient obce
ostatní plochy	výměra v m <sup>2</sup> x 0,20 Kč

Zdroj: § 5 odst. 3 a § 6 odst. 2 a 4 DZN, vlastní zpracování.

### 3.2.2 Konstrukce daně ze staveb

V České republice existuje jen jedna daň ze staveb. Jako v kapitole 3.2.1 lze srovnávat třeba opět s Dánskem, kde vybírají hned tři různé daně ze staveb: finanční odvod za komerční prostory v domech, daň z hodnoty majetku (něco jako daň z obytných domů) a finanční odvod z veřejného majetku, který je zmíněn již u daně

z pozemků. Dále ještě obce mohou na základě svého rozhodnutí stanovit tzv. obslužnou daň z nemovitostí, jejichž hlavním účelem není bydlení<sup>28</sup>.

### **3.2.2.1 Předmět daně**

Předmětem daně ze staveb jsou stavby na území České republiky, které jsou v evidenci katastru nemovitostí. Dle § 119 odst. 2 obchodního zákoníku je stavba nemovitostí, pokud je spojená se zemí pevným základem. Jedná se o:

- stavby, pro které byl vydán kolaudační souhlas, nebo stavby využívané před vydáním kolaudačního souhlasu,
- stavby způsobilé k užívání na základě oznámení stavebnímu úřadu nebo stavby podléhající oznámení stavebnímu úřadu a užívané,
- stavby, pro které bylo vydáno kolaudační rozhodnutí nebo kolaudačnímu rozhodnutí podléhající a užívané anebo podle dříve vydaných právních předpisů dokončené,
- byty včetně podílu na společných částech stavby, které jsou evidovány v katastru nemovitostí,
- nebytové prostory včetně podílu na společných částech stavby, které jsou evidovány v katastru nemovitostí.

Stavby, které nesplňují některou z těchto podmínek, nejsou pro účely daně z nemovitostí stavbou. Nepodléhají tedy dani ze staveb, ale naopak na pozemky pod těmito stavbami se vztahuje daň z pozemků.

§ 7 odst. 2 a 3 DZN pak řeší, které další stavby předmět daně ze staveb nejsou. Jde například o různé vodní stavby, stavby rozvodů energií a stavby sloužící veřejné dopravě.

Stavby se pro účely přiznání k dani z nemovitostí rozlišují na druhy dle tabulky č. 3.6.

---

<sup>28</sup> Zdroj: Radvan (2006) s. 88.

**Tab. 3.6: Rozdělení staveb pro účely přiznání k dani z nemovitostí**

Označení	Druh stavby
<b>Stavby</b>	
H	obytný dům – rodinný dům, bytový dům nebo obytná část zemědělské usedlosti
I	ostatní stavba tvořící příslušenství k obytnému domu – např. prádelna, kůlna, stavba k chovu drobného domácího zvířectva apod.
J	stavba pro individuální rekreaci včetně rodinných domů využívaných pro individuální rekreaci – chata, rekreační domek, rekreační chalupa...
K	stavba plnící doplňkovou funkci ke stavbě pro individuální rekreaci – kůlna, stodola apod.
L	garáž vystavěná odděleně od obytného domu
P	ostatní stavba – stavba, kterou nelze zařadit do výše uvedených
<b>Ze staveb stavby užívané pro podnikatelskou činnost</b>	
M	zemědělská prvovýroba, lesní a vodní hospodářství
N	průmysl, stavebnictví, doprava, energetika, ostatní zemědělská výroba
O	ostatní podnikatelská činnost
<b>Jednotky</b>	
R	byt
V	samostatný nebytový prostor užívaný jako garáž
Z	ostatní samostatný nebytový prostor
<b>Z jednotek samostatné nebytové prostory užívané pro podnikatelskou činnost</b>	
S	zemědělská prvovýroba, lesní a vodní hospodářství
T	průmysl, stavebnictví, doprava, energetika, ostatní zemědělská výroba
U	ostatní podnikatelská činnost

Zdroj: Pokyny k vyplnění přiznání k dani z nemovitostí MFIN 5450/1, vzor č. 14, vlastní zpracování.

### 3.2.2.2 Poplatníci daně

Poplatníkem daně ze staveb je všeobecně vlastník stavby, bytu nebo nebytového prostoru. Jedná se o osobu zapsanou jako vlastník v katastru nemovitostí k 1. lednu daného zdaňovacího období. Opět zde DZN jmenuje několik výjimek:

- je-li vlastníkem stát, je poplatníkem daně organizační složka státu nebo státní organizace, popř. právnická osoba, které se právo využívání změnilo na výpůjčku,
- poplatníky daně ze staveb mohou být i Pozemkový fond České republiky nebo Správa státních hmotných rezerv, pokud takovýto majetek spravují,
- zákon taxativně vyjmenovává stavby, u kterých je poplatníkem nájemce.

Jestliže u stavby (bytu, nebytového prostoru) existuje více osob, které splňují podmínky pro placení daně, platí daň společně a nerozdílně. Podání daňového přiznání a platbu daně řeší přes společného zástupce.

### **3.2.2.3 Osvobození od daně**

Obdobně jako u pozemků jsou některé stavby osvobozeny od daně. Taxativně je DZN vyjmenovává v § 9. Jde zejména o stavby ve vlastnictví státu, ve vlastnictví té obce, na jejímž území se nacházejí, užívané diplomaty a konzuly, patřící církvím a náboženským společnostem nebo stavby, byty a samostatné nebytové prostory spravované Pozemkovým fondem České republiky. Zákon zohledňuje také sociálně potřebné a zdravotně postižené osoby. Dále jsou osvobozeny stavby, které slouží k uspokojení veřejných statků, služeb a zájmů. Toto osvobození od daně je trvalé. Dříve byla v zákoně jmenovaná osvobození, která platila pouze dočasně – např. novostavby obytných domů 15 let od kolaudace či 5 let stavby, u kterých se přešlo z vytápění pevnými palivy na ekologický způsob vytápění. Uplatnění nároku na osvobození je buď automatické, nebo se na něj uplatňuje nárok podáním daňového přiznání. Častou podmínkou pro toto osvobození je, že pozemek nesmí být využíván k podnikatelské činnosti nebo dále pronajímán. Splňuje-li nárok na osvobození jen část stavby, musí se zjistit poměr, v jakém je podlahová plocha nadzemní části stavby podléhající osvobození k celkové podlahové ploše nadzemních částí stavby. Obecně důvody osvobození od daně z nemovitostí shrnuje obrázek č. 3.1 výše.

### **3.2.2.4 Základ a sazba daně**

Konstrukce daňových sazeb u daně ze staveb je dosti složitá a pro běžného občana až nepřehledná. Zákon určuje pevnou sazbu. K té se ještě připočítává zákonem stanovená pevná částka za každé nadzemní podlaží. Základem daně není na rozdíl od daně z pozemků hodnota stavby, ale její výměra. Existuje zde velké množství různých koeficientů. Pro výpočet daně platí vzorec 3.2.



$$\text{daň} = \text{základ daně} \times \text{sazba daně}^{29}$$

(3.2)

Základ daně se zaokrouhluje na celé m<sup>2</sup> nahoru a daň ze staveb za jednotlivé stavby (popř. souhrn staveb) na celé koruny nahoru. Takto vypočítaná daňová povinnost poplatníka se případně vynásobí dle § 12 DZN ještě místním koeficientem ve výši 2, 3, 4 nebo 5. Tento koeficient si může stanovit obec obecně závaznou vyhláškou vždy do 31. srpna předcházejícího roku.

Základ daně a sazba daně se stanoví pro jednotlivé druhy staveb rozdílně. Zákon je dělí na:

- stavby,
- byty a nebytové prostory.

**Stavby** – základem daně je zastavěná plocha v m<sup>2</sup>. Sazba daně se pro jednotlivé druhy staveb liší. Vzorce pro výpočet daně jsou uvedeny v tabulce č. 3.7. Základní sazby daně se za 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy zvyšují o 0,75 Kč za každé další nadzemní podlaží, jestliže zastavěná plocha nadzemního podlaží přesahuje dvě třetiny zastavěné plochy. U staveb pro podnikatelskou činnost se základní sazba daně za 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy zjištěné podle odstavce 1 zvyšuje o 0,75 Kč za každé další nadzemní podlaží. Za první nadzemní podlaží se považuje každé konstrukční podlaží, které má úroveň podlahy nebo i její části do 0,80 m pod nejnižším bodem přilehlého terénu, není-li v projektové dokumentaci stanoveno jinak. Všechna podlaží umístěná nad tímto podlažím včetně účelově určeného podkroví se považují za další nadzemní podlaží.

Pokud je v bytovém domě nebytový prostor, který slouží k podnikání (mimo zemědělskou prvovýrobu), vypočtená daň se zvyšuje o 2 Kč za každý m<sup>2</sup> podlahové plochy tohoto nebytového prostoru.

U obytných domů se základní sazba daně navíc násobí koeficientem ve výši 1 až 4,5 (respektive 5). Radvan jej nazývá „polohovou rentou“<sup>30</sup>. Při přiřazení koeficientu jednotlivým obcím je rozhodný počet obyvatel obce podle posledního sčítání lidu. Navíc sama obec smí pro jednotlivé části obce obecně závaznou vyhláškou tento

<sup>29</sup> Zdroj: § 10 a 11 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>30</sup> Zdroj: Radvan (2006) s. 159.

koeficient zvýšit o jednu kategorii nebo snížit o jednu až tři kategorie. Může tak zohlednit místní rozdíly např. v atraktivitě místa, obslužnosti, životním prostředí nebo podporovat svou bytovou politiku. Jednotlivé možné výše koeficientů shrnuje již výše tabulka č. 3.4 této kapitoly.

U některých druhů staveb lze v obci násobit daňovou sazbu koeficientem 1,50. Použití tohoto koeficientu není povinné, obec jej vyhláší veřejně závaznou vyhláškou. Naopak obec násobí povinně daňovou sazbu koeficientem 2 u staveb a rodinných domů využívaných k individuální rekreaci a k nim doplňkových staveb, pokud se nacházejí v národních parcích a zónách I. CHKO.

**Tab. 3.7: Výpočet daně z nemovitostí u staveb**

Druh stavby	Výpočet daně
obytné domy	zastavěná plocha v m <sup>2</sup> x 2,00 Kč x koeficient obce
příslušenství k obytnému domu	(zastavěná plocha v m <sup>2</sup> – 16 m <sup>2</sup> ) x 2,00 Kč x koeficient obce
stavby a rodinné domy využívané pro individuální rekreaci	zastavěná plocha v m <sup>2</sup> x 6,00 Kč x možný koeficient 1,5 nebo 2
stavba plnící doplňkovou funkci ke stavbě pro individuální rekreaci	zastavěná plocha v m <sup>2</sup> x 2,00 x možný koeficient 1,5 nebo 2
garáže vystavěné odděleně od bytového domu	zastavěná plocha v m <sup>2</sup> x 8,00 Kč x možný koeficient 1,5
stavba sloužící pro podnikatelskou činnost v zemědělské prvovýrobě, lesním a vodním hospodářství	zastavěná plocha v m <sup>2</sup> x 2,00 Kč x možný koeficient 1,5
stavba sloužící pro podnikatelskou činnost v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice a ostatní zemědělské výrobě	zastavěná plocha v m <sup>2</sup> x 10,00 Kč x možný koeficient 1,5
stavba sloužící pro ostatní podnikatelskou činnost	zastavěná plocha v m <sup>2</sup> x 10,00 Kč x možný koeficient 1,5
ostatní stavby	zastavěná plocha v m <sup>2</sup> x 6,00 Kč

Zdroj: § 10 a 11 DZN, vlastní zpracování.

**Byty a nebytové prostory** – základem daně je výměra podlahové plochy v m<sup>2</sup> vynásobená koeficientem 1,20. Vzorce pro výpočet daně uvádí tabulka č. 3.8. Také zde se základní sazba daně násobí koeficientem ve výši 1 až 4,5 (respektive 5) s možností jeho navýšení nebo snížení dle pravidel jmenovaných výše. U některých druhů nebytových prostorů lze v obci násobit daňovou sazbu koeficientem 1,50. Použití tohoto koeficientu není povinné, obec jej vyhláší veřejně

závaznou vyhláškou. Koeficient pro národní parky a zóny I. CHKO ve výši 2 tady na rozdíl od staveb zákon nestanovuje.

**Tab. 3.8: Výpočet daně z nemovitostí u bytů a nebytových prostorů**

Druh stavby	Výpočet daně
byty	$1,20 \times \text{podlahová plocha v m}^2 \times 2,00 \text{ Kč} \times \text{koeficient obce}$
nebytový prostor užívaný jako garáž	$1,20 \times \text{podlahová plocha v m}^2 \times 8,00 \text{ Kč} \times \text{možný koeficient } 1,5$
nebytový prostor sloužící pro podnikatelskou činnost v zemědělské prvovýrobě, lesním a vodním hospodářství	$1,20 \times \text{podlahová plocha v m}^2 \times 2,00 \text{ Kč} \times \text{možný koeficient } 1,5$
nebytový prostor sloužící pro podnikatelskou činnost v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice a ostatní zemědělské výrobě	$1,20 \times \text{podlahová plocha v m}^2 \times 10,00 \text{ Kč} \times \text{možný koeficient } 1,5$
nebytový prostor sloužící pro ostatní podnikatelskou činnost	$1,20 \times \text{podlahová plocha v m}^2 \times 10,00 \text{ Kč} \times \text{možný koeficient } 1,5$
ostatní nebytové prostory	$1,20 \times \text{podlahová plocha v m}^2 \times 2,00 \text{ Kč} \times \text{koeficient obce}$

Zdroj: § 10 a 11 DZN, vlastní zpracování.

## 4 DOPAD ZMĚNY DANĚ Z NEMOVITOSTÍ

### 4.1 Nejdůležitější novely zákona o dani z nemovitostí

Novodobá daň z nemovitostí byla v České republice zavedena zákonem České národní rady č. 338/1992 Sb., s účinností od 1. ledna 1993. Praxe i společenský a politický vývoj si pak následně vyžádali provést v zákoně množství změn. Některé měly pouze formální a upřesňující podobu, další pak byly zásadního charakteru.

Od roku 1994 byla daň z nemovitostí 21 krát novelizována. V současnosti je v platnosti 20 novel, jedna nabude účinnosti až 1. ledna 2011. V následujícím textu se pokusím uvést nejdůležitější novely a charakterizovat některé jejich vybrané dopady.

#### 4.1.1 Změny daně z nemovitostí do roku 2008

##### **Novela zákona ČNR o dani z nemovitostí č. 315/1993 Sb.**

Tato novela nabyla účinnosti 1. 1. 1994. Některé formální zásahy byly vyvolány např. vznikem katastru nemovitostí a změnou názvu státu z České a Slovenské Federativní republiky na Českou republiku. Nejdůležitější věcné změny:

- *Stanovení, za jakých okolností je plátce daně nájemce nebo uživatel.* Tento zásah do zákona zpřehlednil situaci při placení daně z nemovitostí zejména u zemědělských pozemků. V době kolektivizace byla malá políčka sjednocena do velkých lánů a hranice mezi jednotlivými parcelami postupně vymizely. V devadesátých letech se dříve zabavené pozemky vracely v restitučním řízení majitelům. Současně však nedocházelo k fyzickému vytyčení původní hranice pozemku, popř. u některých parcel nebyl dosud znám původní majitel.
- *Doplnění některých důvodů pro osvobození staveb od daně.* Zvýhodnil sociálně potřebné a handicapované osoby, osvobodil renovované kulturní památky na dobu osmi let a zavedl pětileté osvobození staveb,

u kterých se přešlo z vytápění pevnými palivy na ekologický způsob vytápění (využívající plyn, elektřinu, solární, větrnou nebo geotermální energii nebo energii z biomasy), anebo stavby, u kterých se provedly změny spočívající ve snížení tepelné náročnosti stavby stavebními úpravami (zateplení).

- *Zmocnění obcí ke zvýšení koeficientu, kterým se násobí sazba daně z nemovitostí a je přiřazen obcím dle počtu obyvatel, o jednu kategorii. Podle původní úpravy zákona směla obec koeficient pouze snižovat (o jednu až tři kategorie).*
- *Zavedení dolního limitu pro daňovou povinnost z nemovitostí nacházejících se v územním obvodu jednoho správce daně ve výši 30 Kč.*

### **Novela zákona o dani z nemovitostí č. 242/1994 Sb.**

Tato novela nabyla účinnosti 1. 1. 1995. Nejdůležitější změny:

- *Úprava základu daně u pozemků hospodářských lesů.* Doplněna možnost výpočtu základu daně u pozemků hospodářských lesů o součin skutečné výměry pozemku v m<sup>2</sup> a částky 3,80 Kč za 1 m<sup>2</sup>.
- *Stanovení osoby společného daňového zástupce v případě spoluvlastnictví nemovitosti.* Zákon stanovil, že za tohoto zástupce se považuje ten z poplatníků, který podal daňové přiznání.
- *Přechod povinnosti uhradit daňový nedoplatek na nového poplatníka.* Zaveden institut ručitele, na kterého automaticky přešel daňový nedoplatek bývalého majitele nemovitosti.
- *Posunutí termínu pro podání daňového přiznání.* Z 31. března na 31. ledna zdaňovacího období.

### **Změna zákona o dani z nemovitostí č. 65/2000 Sb.**

Tato novela nabyla účinnosti 1. 1. 2001. Nejdůležitější změny:

- *Rozšíření předmětu daně ze staveb o byty a nebytové prostory.* Původní úprava zákona nepočítala s prodejem a vlastnictvím samostatných bytových jednotek a částí společných nebytových prostor. Základ daně byl stanoven jako výměra v m<sup>2</sup> násobená koeficientem 1,2. Díky tomuto ustanovení došlo k vyjasnění vztahů mezi sousedy v bytových domech.

- *Zúžení osvobození obcí od daně z nemovitostí.* Osvobození omezeno jen na nemovitosti ve vlastnictví té obce, na jejímž území se nacházejí. Dosud byly obce od platby daně z nemovitosti osvobozeny absolutně.
- *Rozšíření osvobození od daně z nemovitostí za pozemky ve vlastnictví veřejných vysokých škol.* Stanovena podmínka, že slouží k uskutečňování akreditovaných studijních programů.
- *Omezení osvobození staveb od daně při ekologickém vytápění.* Z pětileté úlevy byl odstraněn způsob vytápění plynem a elektřinou.
- *Zrušení institutu ručitele za daňové nedoplatky předchozího majitele nemovitosti.* Po novele je za daňové nedoplatky zodpovědná osoba, která byla poplatníkem nemovitosti ke dni vzniku daňové povinnosti.

### **Změna zákona o dani z nemovitostí č. 576/2002 Sb.**

Tato novela nabyla účinnosti 1. 1. 2003. Nejdůležitější změny:

- *Změna definice stavebního pozemku.* Pro výpočet daně se stala rozhodná výměra pozemku v m<sup>2</sup> odpovídající půdorysu nadzemní části stavby, na niž bylo vydáno stavební povolení. Do konce roku 2002 se výměra stanovovala složitě pomocí pokynů řady D a pozemek se v některých případech považoval za stavební i v případě, že budoucí stavba neměla být předmětem daně ze staveb<sup>31</sup>.
- *Rozšíření ustanovení o nepodávání daňového přiznání při dílčích změnách.* Nově poplatník není povinen podávat daňové přiznání při změně výše jakéhokoliv koeficientu a zániku osvobození od daně po uplynutí zákonem stanovené lhůty. Dosud se toto osvobození vztahovalo jen na změnu sazby daně, změnu průměrné ceny půdy a změnu některých koeficientů.
- *Úprava základu daně u rybníků s intenzivním chovem ryb.* Doplněna možnost výpočtu základu daně o součin skutečné výměry pozemku v m<sup>2</sup> a částky 3,80 Kč za 1 m<sup>2</sup>. Toto bylo možné dosud uplatnit pouze u pozemků hospodářských lesů.
- *Nová pravomoc obcí osvobodit od daně na svém území nemovitosti dotčené živelnou pohromou.* Prostřednictvím obecní vyhlášky a nejdéle na dobu 5 let,

---

<sup>31</sup> Zdroj: Radvan (2007), s. 51.

nárok na osvobození lze uplatnit v řádném nebo dodatečném daňovém přiznání.

### **Změna zákona o dani z nemovitostí č. 237/2004 Sb. a č. 669/2004 Sb.**

Obě novely nabývaly účinnosti 1. 1. 2005. Nejdůležitější změny:

- *Upřesnění definice stavebního pozemku.* Za stavební pozemek se přestal považovat pozemek, pokud stavba na něm se stala předmětem daně ze staveb.
- *Změna poplatníka u některých pronajatých pozemků.* Jestliže přestala být parcela evidována zjednodušeným způsobem, poplatníkem již není nájemce, ale stal se jím vlastník pozemku. Toto ustanovení přineslo některým vlastníkům pronajímaných pozemků nemalé problémy a do současné doby je často nástrojem velké nespravedlnosti. Jedná se zejména o pozemky, které byly navraceny původním majitelům nebo jejich potomkům v restituci. Pokud se pozemek nacházel na lukrativním místě, kde se realizovala bytová nebo jiná výstavba, nenastal problém. Jestliže je pozemek určen pouze pro zemědělskou výrobu a nepodařilo se jej prodat bohatému zemědělskému podniku, zůstal majiteli. Ten jej musí dle současných zákonů ČR „udržovat“. Toho docílil jen v případě, že se sám stal zemědělcem (což v dnešní době není příliš časté a z hlediska příjmů bohužel ani výhodné) nebo pozemek pronajal zemědělskému podniku. Vzhledem k tomu, že nájemce dříve platil i daň z nemovitostí za pronajatý pozemek, byla cena pronájmu stanovena symbolicky a s ohledem na podmínky dotačních programů z Evropské unie i na mnoho let dopředu. S účinností tohoto zákona se stal plátcem daně z nemovitostí najednou vlastník, ale stále dostává jen symbolický nájem, který v mnoha případech nepokryje ani daň z nemovitostí, jež zaplatí. Protože je nájemní smlouva uzavřená na mnoho let dopředu, není nájemce nucen na tom cokoli měnit.

### **Změna zákona o dani z nemovitostí č. 342/2005 Sb.**

Tato novela nabývala účinnosti 13. 9. 2005. Nejdůležitější změny:

- *Rozšíření osvobození od daně z nemovitostí.* Od daně z nemovitostí byly nově osvobozeny pozemky i stavby ve vlastnictví veřejných výzkumných institucí a stavby ve vlastnictví veřejných vysokých škol.

### **Změna zákona o dani z nemovitostí č. 545/2005 Sb.**

Tato novela nabyla účinnosti 1. 1. 2007. Nejdůležitější změny:

- *Upřesnění placení daně při spoluvlastnictví pozemku.* V případě spoluvlastnictví pozemku, který není v katastru evidován zjednodušeným způsobem a splňuje některé další podmínky, může každý spoluvlastník podat daňové přiznání k dani z nemovitosti sám za sebe a již nemusí být využíván společný zástupce. Tímto ustanovením se ulevilo mnohým společným zástupcům, kteří museli podávat daňová přiznání a platit daň za všechny spoluvlastníky, s nimiž pak (mnohdy neúspěšně) řešili peněžní vyrovnání.
- *Změna způsobu placení daně z nemovitostí u ostatních osob.* Počet splátek ze čtyř se mění pouze na dvě, a to k 31. květnu a k 30. listopadu. Došlo k navýšení hranice pro splátkování z 1 000 Kč na 5 000 Kč.

### **Změna zákona o dani z nemovitostí č. 261/2007 Sb.**

Tato novela nabyla účinnosti 1. 1. 2008. Nejdůležitější změny:

- *Nová pravomoc obcí osvobodit od daně pozemky orné půdy, chmelnic, vinic, ovocných sadů a trvalých travních porostů.* Toto osvobození musí obec stanovit obecně závaznou vyhláškou, která musí nabýt platnosti nejpozději do 1. srpna předchozího zdaňovacího období. Proto lze toto osvobození poprvé použít až pro zdaňovací období roku 2009. Nárok na něj nevzniká automaticky, ale je nutné uplatnit nárok podáním daňového přiznání.
- *Snížení počtu koeficientů, kterými se násobí sazba daně u stavebních pozemků, obytných domů, bytů a samostatných nebytových prostorů.* Byly zrušeny koeficienty ve výši 0,3 a 0,6. Nejnižší koeficient má tak nově výši 1 a vztahuje se na všechny obce do 1000 obyvatel. Pokud obec přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona stanovila koeficient 0,3 nebo 0,6 obecně závaznou vyhláškou, použijí se tyto koeficienty naposledy pro zdaňovací období roku 2008.
- *Zavedení místního koeficientu.* Obec může obecně závaznou vyhláškou pro všechny nemovitosti na území celé obce stanovit místní koeficient ve výši 2,3,4 nebo 5, kterým se vynásobí daňová povinnost za jednotlivé druhy pozemků, staveb, samostatných nebytových prostorů a bytů. Místní koeficient musí obec stanovit obecně závaznou vyhláškou, která musí nabýt



platnosti nejpozději do 1. srpna předchozího zdaňovacího období. Proto lze místní koeficient poprvé použít až pro zdaňovací období roku 2009.

Pro samotné zdaňovací období roku 2008 změny nebyly nijak zásadní. Ty radikální a významné změny byly prakticky použitelné nejdříve ve zdaňovacím období roku 2009.

#### **4.1.2 Změny daně z nemovitostí v letech 2009 a 2010**

V období posledních dvou let nastaly v dani z nemovitostí změny, které podstatně ovlivnily výši vybírané daně. Šlo téměř vždy o úpravy, jež byly na úkor plátců daně a ve prospěch příjmů obcí. Trend zvyšování daně z nemovitostí nekopírují pouze úlevy vztahující se na zemědělskou půdu.

Zvýšením daně z nemovitosti se zákonodárci snažily „přilepšit“ obcím v jejich příjmech. Výnos z daně z nemovitostí je relativně stabilní, ale z důvodu existence inflace klesal reálný výnos z této daně. Úpravou zákona tak po mnoha letech získaly obce nové pravomoci a mohou přímo do určité míry regulovat výši daně z nemovitostí. Rozhodně však nelze konstatovat (jak se běžně děje ve sdělovacích prostředcích), že úpravou zákona dojde k navýšení příjmů obcí z daně z nemovitostí na dvojnásobek, respektive s použitím místních koeficientů až na desetinásobek. Úpravy zákona se netýkají zemědělských pozemků, které zvláště u malých obcí tvoří významnou část jejich katastru. Malé obce tak byly znevýhodněny oproti velkým městům.

#### **Změna zákona o dani z nemovitostí č. 1/2009 Sb.**

Tato novela nabyla účinnosti 1. 1. 2009. Nejdůležitější změny:

- *Zrušení osvobození od daně u novostaveb obytných domů ve vlastnictví fyzických osob.* Počínaje rokem 1993 platilo osvobození pro novostavby vždy na dobu 15 let od vydání kolaudačního rozhodnutí. Ve zdaňovacím období 2009 se osvobození poskytlo naposledy u staveb, u kterých vznikl nárok na osvobození do dne nabytí účinnosti této novely. Konec osvobození

pro novostavby bude v budoucnu znamenat pro některé obce zvýšení daňových příjmů.

- *Zrušení osvobození od daně u staveb, u kterých se provedly změny spočívající ve snížení tepelné náročnosti stavby stavebními úpravami (zateplení).* Na tyto stavby byla zavedena vždy pětiletá úleva počínaje zdaňovacím obdobím 1994. U staveb, u kterých vznikl nárok na osvobození do dne nabytí účinnosti této novely, se toto osvobození poskytne naposledy ve zdaňovacím období 2012.
- *Úleva zemědělcům od daně.* Ustanovení vyjmulu pozemky orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů z působnosti místního koeficientu. Tuto novelu si prosadila skupina poslanců ČSSD, KDU-ČSL a KSČM. Navýšení daně místním koeficientem až na pětinasobek mohlo zemědělcům výrazně zvednout náklady. Zemědělské pozemky tak byly vyjmuty z dosahu pravomocí obecní samosprávy<sup>32</sup>.

Na základě předešlé novely zákona byl rok 2009 prvním obdobím, kdy bylo možné osvobodit zemědělské pozemky od daně. Této možnosti obce příliš nevyužily. Velká města na svém území mnoho zemědělských pozemků nemají a naopak pro malé obce jde o relativně významný příjem, který si nemohou dovolit darovat zemědělcům. Navýšení místního koeficientu obce použily častěji. Výběr daně z nemovitostí v roce 2009 oproti zdaňovacímu období 2008 stoupl o 24 %. Přesto lze dovozovat, že rozhodování obecních zastupitelstev o stanovení či nestanovení místního koeficientu bylo do značné míry ovlivněno politickým cyklem. Rok 2009 byl původně rokem voleb do poslanecké sněmovny, kam mnozí zastupitelé chtěli kandidovat. Místní koeficient nakonec pro rok 2009 využilo 382 obcí<sup>33</sup>, což odpovídá přibližně 6 % všech obcí v ČR. Nejvyšší možný koeficient 5 zavedlo 10 obcí<sup>34</sup>. Podrobné rozložení jednotlivých použitých místních koeficientů mezi obcemi znázorňuje tabulka č. 4.1.

---

<sup>32</sup> Zdroj: Úleva zemědělcům od daně. *ECONOM : Týdeník vydavatelství Economia*. 2008, roč. LII, č. 37, s. 74. ISSN 1210-0714.

<sup>33</sup> Zdroj: Osobní dotazování na MFČR.

<sup>34</sup> Čeladná, Doubravčice, Dukovany, Hrušovany, Lipno nad Vltavou, Ostravice, Rouchovany, Stonava, Svatý Jan pod Skálou a Trnávka. Zdroj: MFČR, informační daňový systém ADIS.

**Tab. 4.1: Využití místních koeficientů dle § 12 DZN obcemi v České republice v roce 2009**

		Výše místního koeficientu dle § 12 DZN					Celkem
		Nestanoven	2	3	4	5	
rok 2009	Počet obcí	5 860	309	55	8	10	6 242
	%	93,88	4,95	0,88	0,13	0,16	100,00

Zdroj: Osobní dotazování na MFČR, informační systém ADIS, vlastní propočty a zpracování.

### **Změna zákona o dani z nemovitostí č. 362/2009 Sb.**

Tato novela nabyla účinnosti 1. 1. 2010. Nejdůležitější změny:

- *Navýšení sazby daně.* Došlo k zdvojnásobení sazeb daně z nemovitostí u ostatních pozemků a téměř všech staveb. Zvýšení daně se netýká orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů, trvalých travních porostů, hospodářských lesů, rybníků s intenzivním chovem ryb a staveb sloužících pro ostatní podnikatelskou činnost.
- *Posunutí termínu vydání obecně závazné vyhlášky.* Pro rok 2010 mohly místní úřady stanovit místní koeficient díky této úpravě zákona až do 30. 11. 2009, místo obvyklého termínu 31. 8. 2009.

Na základě předešlé novely zákona již není možné ve zdaňovacím období 2010 uplatnit osvobození od daně na jakékoliv novostavby a zateplené stavby. Protože se osvobození uplatňovalo v daňovém přiznání, museli majitelé kvůli zrušenému osvobození podávat do 31. ledna 2010 přiznání k dani z nemovitostí, pokud se jich však netýkalo už zrušení osvobození od roku 2009.

Navýšení daně samozřejmě poplatníci vnímají negativně, a tak ne všude bylo následné navýšení místního koeficientu přijato pozitivně. Např. v Jablonci nad Nisou zastupitelé vydali v listopadu 2009 obecně závaznou vyhlášku, kterou stanovili pro zdaňovací období 2010 místní koeficient ve výši 2. Toto opatření vyvolalo následně vlnu protestů místních obyvatel. Zastupitelé města nakonec ustoupili „hlasu lidu“ a vyhlášku v prosinci 2009 zrušili<sup>35</sup>.

Pro použití místního koeficientu podle § 12 ZDN pro zdaňovací období 2010 se rozhodlo celkem 297<sup>36</sup> obcí, což je 22% pokles oproti předešlému roku, a odpovídá to necelým 5 % všech obcí ČR. Tento trend je jednak zapříčiněn

<sup>35</sup> Zdroj: Večerní Zprávy TV Prima dne 17. prosince 2009.

<sup>36</sup> Zdroj: MFČR [online]. Celostátní přehled koeficientů z nemovitostí platných k 1. 1. 2010 [cit. 2010-03-10]. Dostupné z [www: <http://cds.mfcr.cz/cps/rde/xchg/cds/xsl/legislativa\\_metodika\\_10187.html>](http://cds.mfcr.cz/cps/rde/xchg/cds/xsl/legislativa_metodika_10187.html).

zvýšením daňové sazby u daně z nemovitosti pro rok 2010 a jednak blížícími se parlamentními volbami v letošním roce. Nejvyšší možný koeficient 5 zavedlo 11 obcí<sup>37</sup>. Podrobné rozložení jednotlivých použitých místních koeficientů mezi obcemi znázorňuje tabulka č. 4.2.

**Tab. 4.2: Využití místních koeficientů dle § 12 DZN obcemi v České republice v roce 2010**

		Výše místního koeficientu dle § 12 DZN					Celkem
		Nestanoven	2	3	4	5	
rok 2010	Počet obcí	5 946	264	21	1	11	6 243
	%	95,24	4,23	0,34	0,01	0,18	100,00

Zdroj: MFČR [online]. Celostátní přehled koeficientů z nemovitostí platných k 1. 1. 2010 [cit. 2010-03-10]. Dostupné z [www: <http://cds.mfcr.cz/cps/rde/xchg/cds/xsl/legislativa\\_metodika\\_10187.html>](http://cds.mfcr.cz/cps/rde/xchg/cds/xsl/legislativa_metodika_10187.html), vlastní propočty a zpracování.

## 4.2 Dopad změn daně z nemovitostí na obecní rozpočty obcí místně příslušných k FÚ Šumperk

Praktické dopady novodobých změn daně z nemovitostí budu analyzovat na konkrétní oblasti – na obcích v působnosti FÚ v Šumperku. Pod místní příslušnost FÚ v Šumperku spadá celkem 36 obcí (Příloha č. 3). Mnou rozebíraný vzorek obcí leží v Olomouckém kraji, v okrese Šumperk. Pro alokaci polohy přikládám mapu této oblasti (Příloha č. 4) a potřebná data pro analýzu sumarizuji v Příloze č. 5 (léta 2005 až 2009). Údaje jsou v tabulce uvedeny v tis. Kč po konsolidaci (pokud se na ně vztahuje) a obce seřazeny dle velikosti (vzestupně), kdy parametrem pro velikost obce je počet obyvatel obce. Předpokládané příjmy obcí z daně z nemovitostí v roce 2010 ilustruji Přílohou č. 6.

Výši vybrané daně z nemovitostí v sledované oblasti znázorňuje graf č. 4.1. Porovnáním s celorepublikovým výnosem z této daně za stejné období (graf č. 2.1) lze zjistit, že v letech 2005 až 2007 se vývoj daně z nemovitostí za obce v oblasti působnosti FÚ v Šumperku nijak nelišil od vývoje v celé ČR. Výnos byl relativně stabilní, kdy meziroční rozdíly se pohybovaly maximálně do 5 %. Rozdíl vznikl v roce

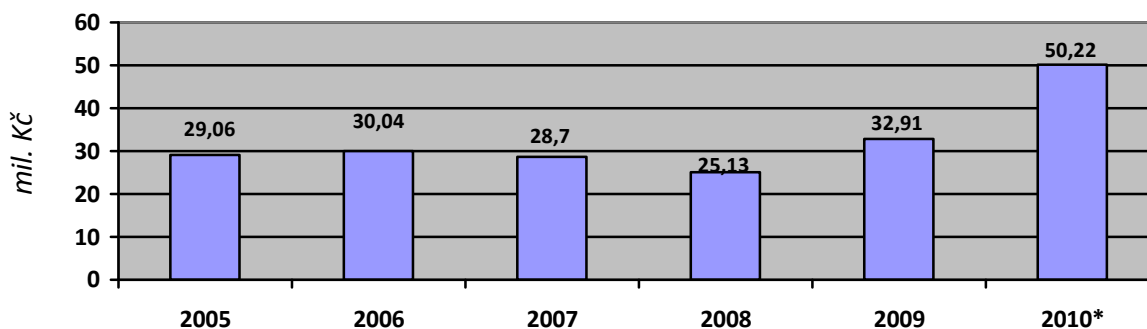
<sup>37</sup> Bílá (okr. Frýdek Místek), Čeladná, Dukovany, Hrušovany (okr. Chomutov), Hulice, Rouchovany, Staré Hamry, Stonava, Temelín, Trnávka (okr. Pardubice), Vlkančice. Zdroj: MFČR [online]. Celostátní přehled koeficientů z nemovitostí platných k 1. 1. 2010 [cit. 2010-04-24]. Dostupné z [www: <http://cds.mfcr.cz/cps/rde/xchg/cds/xsl/legislativa\\_metodika\\_10187.html>](http://cds.mfcr.cz/cps/rde/xchg/cds/xsl/legislativa_metodika_10187.html).

2008, kdy celorepublikově byl výnos opět stabilní (mírně vzrostl), ale oblastně došlo naopak k poklesu, a to skoro o 12,5 %. Podrobnějším rozbořem a pohledem do tabulky v Příloze č. 5 je možné vysledovat, že ve vzorku obcí došlo meziročně k poklesu výnosu daně z nemovitostí téměř u všech obcí (konkrétně mimo obec Bludov, Branná a Chromeč). Důvodem jsou především koeficienty podle § 6 odst. 4 písm. a) a § 11 odst. 3 písm. a) DZN, které jednotlivé obce mohou každoročně obecně závaznou vyhláškou snížit o jednu až tři kategorie nebo zvýšit o jednu kategorii. Obecní zastupitelstva tyto koeficienty stanovují dle vlastního uvážení, a tak (jak již ilustrují obrázky P1.1 a P1.2 v Příloze č. 1) se výše vybrané daně v jednotlivých obcích České republiky mění v čase bez možnosti zde najít nějaké souvislosti mezi jednotlivými obcemi, oblastmi a celou republikou.

V letech 2009 a 2010 se vývoj inkasa daně z nemovitostí na Šumpersku držel celorepublikového trendu a vlivem již zmiňovaných zákonných změn nastoupil cestu růstu. Dle předběžných výsledků FÚ se zatím potvrzuje i zhruba 50% nárůst výše vybrané daně v roce 2010 oproti předcházejícímu zdaňovacímu období.

Na zajímavé zjištění jsem narazila v roce 2009. Obecně se nárůst inkasa daně z nemovitostí v roce 2009 připisuje místním koeficientům. Ovšem v mém vzorku vzrostla vybraná výše daně z nemovitostí téměř u všech obcí<sup>38</sup>, ale místní koeficient využilo pouze šest obcí (viz tabulka č. 4.3). Z toho lze usuzovat, že význam místního koeficientu je přeceňován.

**Graf 4.1: Výběr daně z nemovitostí v obcích v působnosti FÚ v Šumperku v letech 2005 – 2010**



Zdroj:

- MFČR [online]. Automatizovaný informační rozpočtový systém [cit. 2010-04-14]. Dostupné z [www: <http://www.info.mfcr.cz/ar/s>](http://www.info.mfcr.cz/ar/s);
- Osobní dotazování na FÚ v Šumperku.

Vlastní zpracování.

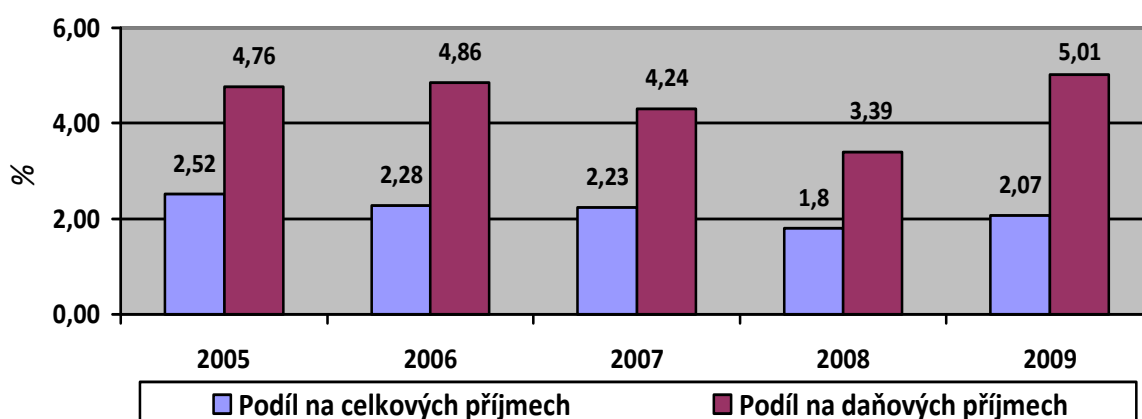
*Poznámka: \*předběžné, data ke dni 24. března 2010.*

<sup>38</sup> Meziroční výběr daně z nemovitostí se snížil jen u největšího města – Šumperk.

Porovnáním podílu daně z nemovitostí na celkových a daňových příjmech obcí v působnosti FÚ v Šumperku (graf č. 4.2) a obcí celé České republiky (graf č. 2.2) je možné vysledovat určité odlišnosti. Podíl daně z nemovitostí na celkových i daňových příjmech v letech 2005 až 2008 v obou případech postupně klesal. Ve vzorku obcí byl tento podíl o něco významnější než v průměru za celou republiku. V roce 2008 se tento rozdíl vyrovnal a obce v působnosti FÚ v Šumperku se dostaly na celorepublikové průměrné hodnoty. Narovnání bylo způsobeno právě již výše jmenovaným náhlým poklesem výnosu daně z nemovitostí na Šumpersku, ke kterému došlo z důvodu změn koeficientů jednotlivými obcemi podle § 6 odst. 4 písm. a) a § 11 odst. 3 písm. a) DZN.

V roce 2009 vzrostlo inkaso daně z nemovitostí, a tedy samozřejmě i její podíl na daňových a celkových příjmech municipalit.

**Graf 4.2: Podíl daně z nemovitostí na celkových a daňových příjmech obcí v působnosti FÚ v Šumperku v letech 2005 – 2010**

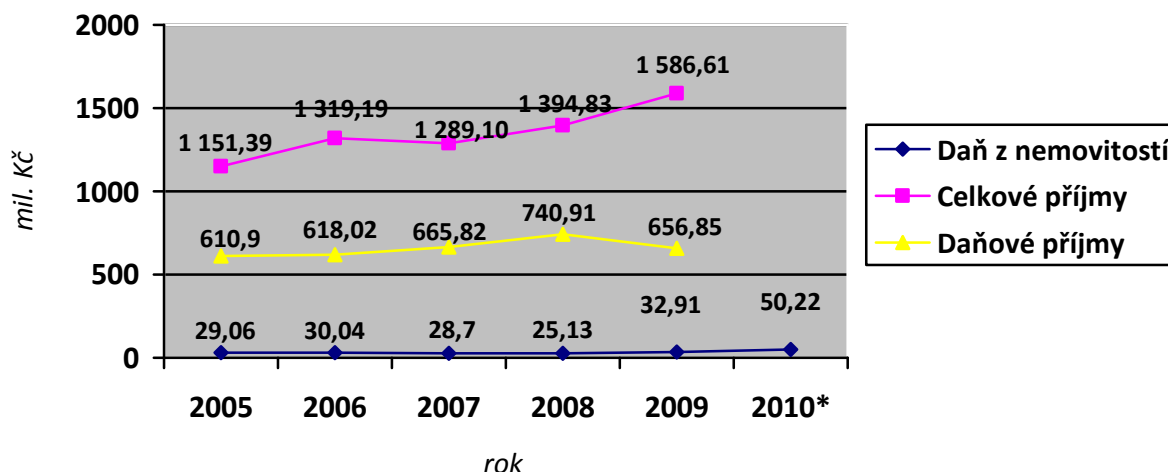


Zdroj: MFČR [online]. Automatizovaný informační rozpočtový systém [cit. 2010-04-14]. Dostupné z [www: <http://www.info.mfcr.cz/aris>](http://www.info.mfcr.cz/aris), vlastní propočty a zpracování.

Vývoj daně z nemovitostí v rozpočtech obcí sledovaného vzorku ilustruje graf č. 4.3. Daň z nemovitostí měla v letech 2005 až 2008 klesající tendenci. Daňové a celkové příjmy obcí naopak rostly. Logickým důsledkem byl postupný pokles významnosti daně z nemovitostí pro rozpočty municipalit. Zvrat nastal v roce 2009, kdy výběr daně z nemovitostí vzrostl, a vlivem hospodářské krize klesly daňové příjmy. Pokud si daň z nemovitostí udrží svou stoupající tendenci,

Ize očekávat, že se svým významem přiblíží k situaci roku 1993, kdy její podíl na daňových příjmech činil 10 %<sup>39</sup>.

**Graf 4.3: Daň z nemovitostí v rozpočtech obcí v působnosti FÚ v Šumperku**



Zdroj:

- MFČR [online]. Automatizovaný informační rozpočtový systém [cit. 2010-04-14]. Dostupné z [www: <http://wwwinfo.mfcr.cz/aris/>](http://wwwinfo.mfcr.cz/aris/);
- Osobní dotazování na FÚ v Šumperku.

Vlastní zpracování.

Poznámka: \*předběžné, data ke dni 24. března 2010.

Ve zdaňovacím období roku 2009 obce mohly poprvé rozhodnout o zavedení místního koeficientu podle § 12 ZDN, kterým se násobí celková daňová povinnost poplatníka (koeficient se nevztahuje na zemědělské pozemky). Ve sledovaném vzorku byl koeficient nakonec použit v šesti obcích<sup>40</sup>, což je 17 % všech obcí místně příslušných k FÚ v Šumperku. Ve zdaňovacím období roku 2010 pro místní koeficient hlasovala už jen tři obecní zastupitelstva<sup>41</sup> – něco málo přes 8 % ze sledovaných obcí. Podrobné rozložení jednotlivých použitých místních koeficientů mezi obcemi znázorňuje tabulka č. 4.3 a srovnávat s celou ČR lze v tabulkách č. 4.1 a 4.2.

Z Přílohy č. 5 lze dovodit, že obce, které zavedly v roce 2009 místní koeficient, jsou výhradně obce z druhé části tabulky – tedy ty větší. V roce 2010 od použití místního koeficientu pět obcí upustilo. Ponechala si jej jen Oskava, ale snížila z 3

<sup>39</sup> Zdroj: Provazníková (2008), s. 125.

<sup>40</sup> Hanušovice (2), Libina (2), Nový Malín (2), Oskava (3), Ruda nad Moravou (2) a Vikýřovice (2).

<sup>41</sup> Loučná nad Desnou (2), Oskava (2) a Šlégrov (2).

na 2. K ní se přidala jedna z větších obcí Loučná nad Desnou a vybočuje obec Šlégrov, která je nejmenší obcí Olomouckého kraje<sup>42</sup>.

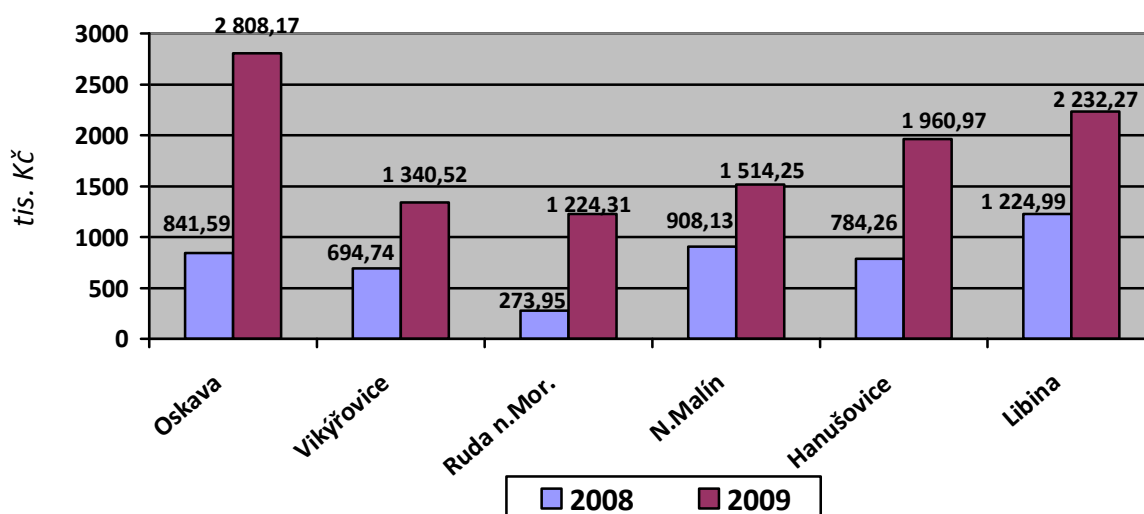
**Tab. 4.3: Využití místních koeficientů dle § 12 DZN obcemi v působnosti FÚ v Šumperku**

		Výše místního koeficientu dle § 12 DZN					Celkem
		Nestanoven	2	3	4	5	
rok 2009	Počet obcí	29	5	1	0	0	35
	%	82,86	14,28	2,86	0,00	0,00	100,00
rok 2010	Počet obcí	33	3	0	0	0	36
	%	91,67	8,33	0,00	0,00	0,00	100,00

Zdroj: FÚ Šumperk, vlastní propočty a zpracování.

Meziroční změnu výše inkasované daně z nemovitostí u obcí, které v roce 2009 použily koeficient, ukazuje graf č. 4.4 (Obce jsou řazeny vzestupně podle velikosti).

**Graf 4.4: Vliv místního koeficientu na výběr daně z nemovitostí u vybraných obcí v roce 2009**



Zdroj: MFČR [online]. Automatizovaný informační rozpočtový systém [cit. 2010-04-15]. Dostupné z [www: <http://www.info.mfcr.cz/aris/>](http://www.info.mfcr.cz/aris/), vlastní zpracování.

U všech těchto obcí došlo ve zdaňovacím období roku 2009 ke zvýšení vybrané daně z nemovitostí. Nikdy se ale nejednalo přesně o násobek použitého místního koeficientu. Důvody je možné spatřovat ve vyjmutí zemědělských pozemků

<sup>42</sup> ČSÚ Olomouc [online]. Charakteristika Olomouckého kraje [cit. 2010-03-11]. Dostupné z [www: <http://www.olomouc.czso.cz/xm/edicniplan.nsf/otisk/13-7101-04-2004-charakteristika\\_olomouckeho\\_kraje?OpenDocument&Click=>](http://www.olomouc.czso.cz/xm/edicniplan.nsf/otisk/13-7101-04-2004-charakteristika_olomouckeho_kraje?OpenDocument&Click=>).



z vlivu místního koeficientu. Z logiky věci by se tedy mohlo zdát, že výběr daně z nemovitostí bude vždy o něco menší, než je použitý místní koeficient. Není tomu tak. Platí to pouze u třech sledovaných obcí. Zbylé tři naopak inkasovaly vyšší násobek, než byl místní koeficient. Tato situaci může nastat, pokud obec využije svého práva a navýší ještě další koeficienty podle § 6 a § 11 ZDN. Nárůst daně z nemovitostí u obcí mezi rokem 2008 a 2009, které použily v roce 2009 místní koeficient, ukazuje tabulka č. 4.

**Tab. 4.4: Nárůst daně z nemovitostí u vybraných obcí mezi rokem 2008 a 2009**

	Oskava	Vikýřovice	Ruda	N.Malín	Hanušovice	Libina
<b>Místní koeficient</b>	3	2	2	2	2	2
<b>Meziroční nárůst</b>	3,34 x	1,93 x	4,47 x	1,67 x	2,50 x	1,82 x

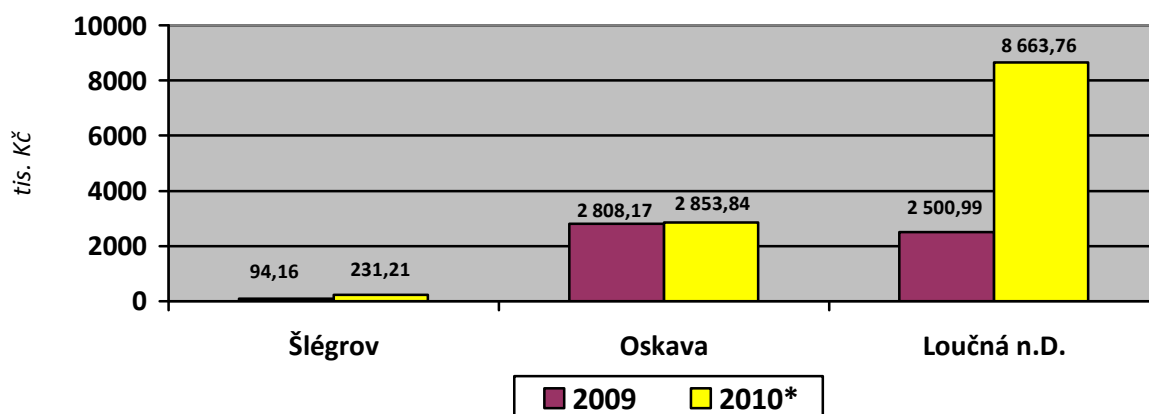
Zdroj:

- MFČR [online]. Automatizovaný informační rozpočtový systém [cit. 2010-04-15]. Dostupné z www: <<http://www.info.mfcr.cz/aris/>>;
- FÚ Šumperk.

Vlastní propočty a zpracování.

Stejnou, výše analyzovanou situaci, jen mezi léty 2009 a 2010 ilustruje graf č. 4.5 a tabulka č. 4.5.

**Graf 4.5: Vliv místního koeficientu na výběr daně z nemovitostí u vybraných obcí v roce 2010**



Zdroj:

- MFČR [online]. Automatizovaný informační rozpočtový systém [cit. 2010-04-15]. Dostupné z www: <<http://www.info.mfcr.cz/aris/>>;
- Osobní dotazování na FÚ v Šumperku.

Vlastní propočty a zpracování.

Poznámka: \*předběžné, data ke dni 24. března 2010.

**Tab. 4.5: Nárůst daně z nemovitostí u vybraných obcí mezi rokem 2009 a 2010**

	Šlégrov	Oskava	Loučná nad Desnou
<b>Místní koeficient</b>	2	2	2
<b>Meziroční nárůst</b>	2,46 x	1,02 x	3,46 x

Zdroj:

- MFČR [online]. Automatizovaný informační rozpočtový systém [cit. 2010-04-15]. Dostupné z www: <<http://www.info.mfcr.cz/aris/>>;
- Osobní dotazování na FÚ v Šumperku;

Vlastní zpracování.

Poznámka: \*předběžné, data ke dni 24. března 2010.

V roce 2010 v meziročním nárůstu daně z nemovitostí tvoří výjimku obec Oskava, kde došlo k poklesu výběru daně. Tato obec jako jediná použila místní koeficient i v předchozím zdaňovacím období. V roce 2010 jen snížila jeho výši z 3 na 2.

Bylo by jistě zajímavé podrobně celou situaci analyzovat z hlediska výběru daně z nemovitosti ve zdaňovací období 2010 za celou Českou republiku. Konečná data letošního roku však nejsou ještě dostupná, jen různé predikce a zákon o státním rozpočtu na rok 2010<sup>43</sup>.

<sup>43</sup> Zákon č. 487/2009 Sb., o státním rozpočtu České republiky na rok 2010, ve znění pozdějších předpisů.

## 5 ZÁVĚR

Novodobá daň z nemovitostí se v České republice vybírá od roku 1993. Je upravena zákonem č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů a patří mezi daně přímé, majetkové. Výnos z daně z nemovitostí vstupuje výhradně do rozpočtu obce, ale pro svou malou výnosnost byla tato daň donedávna chápána jako doplňkový zdroj obecních rozpočtů a tu a tam se objevily hlasy, které volaly po jejím úplném zrušení, nebo alespoň změně výpočtu základu daně, jenž by zohledňoval tržní hodnotu nemovitosti. Diskuse probíhala i na téma její nespravedlnosti a mizivé možnosti obcí ovlivnit její výši. Daň prošla od svých počátků několika zákonnými úpravami, avšak způsob výpočtu daně i její výše zůstávaly téměř neměnné a reálný užitek z této daně vlivem inflace neustále klesal.

Revoluční změny v dani z nemovitostí nastaly v rámci reformy veřejných financí, kdy vešel v účinnost zákon č. 261/2007 Sb. Ten sice nezměnil podstatu výpočtu daně z nemovitostí, ale určitým způsobem posílil pravomoc obcí při stanovování výše předepisované daně na svém území. Nejdůležitějším výstupem novely byl místní koeficient, jehož výši si obce mohou stanovit obecně závaznou vyhláškou, a tím tak zvýšit příjem svých obecních rozpočtů. Následující novela č. 1/2009 Sb. však zpětně vyjmula z působnosti místního koeficientu všechny zemědělské pozemky bez ohledu na to, zda se na nich opravdu provozuje zemědělská výroba. Vliv obcí na stanovení výše daňového základu tak byl podstatně omezen. V neprospěch občanů, poplatníků daně, schválili zákonodárci zákon č. 362/2009 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s návrhem zákona o státním rozpočtu České republiky na rok 2010, jenž zvedl sazbu daně z nemovitostí na dvojnásobek (opět vyjma sazby daně ze zemědělské půdy).

Změny zákona o dani z nemovitostí v posledních letech nastartovaly opětovný růst významu daně z nemovitostí pro obecní rozpočty. Výnos této daně je relativně stabilní, protože nereaguje na výkyvy hospodářského cyklu. Využitím nových nástrojů teď mají obce možnost své příjmy výrazně zvýšit. Přesto nelze očekávat, že tyto reformy byly poslední, a dalších netřeba. Stále zůstává otevřená diskuze týkající se nákladné správy daně, nedokonalá komunikace mezi finančními a obecními úřady, vysoké procento nedoplatků na dani nebo stanovení základu

daně, které nezohledňuje tržní hodnotu nemovitosti. V souvislosti s budoucím vývojem daně z nemovitostí nelze nezmínit možnost dalšího navyšování daňové sazby. Toto opatření je České republice doporučováno i ze strany OECD<sup>44</sup>.

Osobně spatřuji v současné právní úpravě zákona o dani z nemovitostí několik problémů. Považuji za nespravedlivé zvýhodňování zemědělců vůči ostatním podnikatelským subjektům. Vznikla tak nerovnost mezi poplatníky. Vždyť i podnikatelé v průmyslu a službách jsou plátcí daně. I na ně dolehla současná hospodářská krize, přesto daň z nemovitostí musí platit v plné výši. Rovněž si myslím, že by obce měly mít možnost použít různý místní koeficient pro jednotlivé části obce nebo dokonce jednotlivé nemovitosti a zohlednit tak jejich atraktivitu, účel nebo stav. Také podmínka pro stanovení hodnoty koeficientu, kterým se násobí základní sazba daně u stavebních pozemků, obytných domů, bytů a samostatných nebytových prostorů, má svá negativa. Výše koeficientu se odvíjí od počtu obyvatel obce při posledním sčítání lidu. To se však provádí jednou za deset let!

Cílem mé bakalářské práce bylo teoreticky popsat způsob financování obcí a charakterizovat konstrukční prvky daně z nemovitostí v České republice, prakticky pak analyzovat význam daně z nemovitostí pro obecní rozpočty globálně a rozebrat dopady změn daně z nemovitostí na místní úrovni.

Téma daně z nemovitostí prostupuje celou mou prací. Teorii příjmů rozpočtů obcí a postavení daně z nemovitostí v daňové soustavě České republiky popisují ve druhé kapitole. Následně se věnuji přímo současné konstrukci daně. V praktické části rozebírám nejdůležitější novely zákona a charakterizuji některé jejich dopady na poplatníky a příjemce daně z nemovitostí. Aktuální změny zákona z posledních let analyzuji na vybraném vzorku obcí místně příslušných k FÚ v Šumperku.

Vliv samotných místních koeficientů na množství vybrané daně z nemovitostí a to, jak moc jsou obce při jejich stanovování ovlivněny politickým cyklem, bude

---

<sup>44</sup> Zdroj: OECD: Ekonomický přehled České republiky pro rok 2010. *Vláda České republiky* [online]. 2010-04-07 [cit. 2010-04-17]. Dostupné z [www: <http://www.vlada.cz/cz/media-centrum/aktualne/oecd-ekonomicky-prehled-ceske-republiky-pro-rok-2010-70429/>](http://www.vlada.cz/cz/media-centrum/aktualne/oecd-ekonomicky-prehled-ceske-republiky-pro-rok-2010-70429/).

možné posoudit až z dlouhodobějšího hlediska. V roce parlamentních voleb (2010) se místní koeficient rozhodlo použít jen jedenáct obcí<sup>45</sup>. Je zajímavé, že mezi nimi nejsou žádná velká města. Osm obcí patří do kategorie obcí do 1 000 obyvatel, zbylé tři do kategorie od 1 000 do 10 000 obyvatel, z nichž největší z nich (Čeladná) má 2 336<sup>46</sup> obyvatel.

Jak velký přínos pro obecní rozpočty mělo zdvojnásobení sazeb daně z nemovitostí u ostatních pozemků a téměř všech staveb v současné době nelze s určitostí napsat. Toto bude možné relevantně posoudit až po skočení zdaňovacího období roku 2010.

---

<sup>45</sup> Zdroj: MFČR [online]. Celostátní přehled koeficientů z nemovitostí platných k 1. 1. 2010 [cit. 2010-03-10]. Dostupné z www: <[http://cds.mfcr.cz/cps/rde/xchg/cds/xsl/legislativa\\_metodika\\_10187.html](http://cds.mfcr.cz/cps/rde/xchg/cds/xsl/legislativa_metodika_10187.html)>.

<sup>46</sup> Zdroj: MFČR [online]. Automatizovaný informační rozpočtový systém [cit. 2010-04-24]. Dostupné z www: <<http://wwwinfo.mfcr.cz/aris/>>.

## Seznam použité literatury

### Monografie

- KUBÁTOVÁ, K. *Daňová teorie a politika*. 4. vyd. Praha: ASPI, 2006. 280 s. ISBN 80-7357-205-2.
- PROVAZNÍKOVÁ, R. *Financování měst, obcí a regionů: teorie a praxe*. 2. vyd. Praha : Grada, 2009. 304 s. ISBN 978-80-247-2789-9.
- RADVAN, M. *Zákon o dani z nemovitostí a předpisy související. Komentář*. 1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2006. 358 s. ISBN 80-7179-478-3.
- RADVAN, M. *Zdanění majetku v Evropě*. 1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2007. 396 s. ISBN 978-80-7179-563-6.
- ŘÍHA, R., HŮRKOVÁ, D. *Průvodce daňovou správou před vstupem České republiky do Evropské unie*. 1. vyd. Praha : Ministerstvo zahraničních věcí ČR, 2001. 130 s. ISBN 80-86345-17-7.
- ŠIROKÝ, J. a kol. *Daňové teorie – s praktickou aplikací*. 2. vyd. Praha : C. H. Beck, 2008. 301 s. ISBN 978-80-7400-005-8.
- VANČUROVÁ, A.; LÁCHOVÁ, L. *Daňový systém ČR 2008 aneb učebnice daňového práva*. 9. vyd. Praha : VOX, 2008. 319 s. ISBN 978-80-86324-72-2.

### Články z časopisů

- Úleva zemědělcům od daně. *ECONOM : Týdeník vydavatelství Economia*. 2008, roč. LII, č. 37, s. 74. ISSN 1210-0714.

### Internetové zdroje

- Český statistický úřad - Olomoucký kraj [online]. Dostupné z www: <<http://www.olomouc.czso.cz/>>.

- *Informační systém o území* [online]. Dostupné z [www: <isu.cz>](http://www.isu.cz).
- *Ministerstvo financí České republiky* [online]. Dostupné z [www: <http://www.mfcr.cz>](http://www.mfcr.cz).
- *Svaz měst a obcí České republiky* [online]. Dostupné z [www: <http://www.smocr.cz>](http://www.smocr.cz).
- *Vláda České republiky* [online]. Dostupné z [www: <http://www.vlada.cz/>](http://www.vlada.cz).

## **Zákonné předpisy**

### ***Vyhlášky***

- Vyhláška č. 323/2002 Sb., o rozpočtové skladbě, ve znění pozdějších předpisů.
- Vyhláška č. 412/2008 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, ve znění vyhlášky 427/2009 Sb.

### ***Zákony***

- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 1/1993 Sb., Ústava ČR, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

- Zákon č. 243/2000 Sb., o rozpočtovém určení výnosu některých daní územním samosprávným celkům a některým státním fondům (zákon o rozpočtovém určení daní), ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 487/2009 Sb., o státním rozpočtu České republiky na rok 2010, ve znění pozdějších předpisů.



## Seznam zkratek a symbolů

CHKO	chráněná krajinná oblast
DZN	Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů
FO	fyzická osoba
FÚ	finanční úřad
MFČR	Ministerstvo financí České republiky
OECD	Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj
PO	právnícká osoba
Sb.	Sbírka

## Seznam grafů

Graf 2.1	Výběr daně z nemovitostí v letech 1998 – 2010 .....	13
Graf 2.2	Podíl daně z nemovitostí na celkových a daňových příjmech obcí v letech 2002 – 2010 .....	15
Graf 4.1	Výběr daně z nemovitostí v obcích v působnosti FÚ v Šumperku v letech 2005 – 2010 .....	40
Graf 4.2	Podíl daně z nemovitostí na celkových a daňových příjmech obcí v působnosti FÚ v Šumperku v letech 2005 – 2010.....	41
Graf 4.3	Daň z nemovitostí v rozpočtech obcí v působnosti FÚ v Šumperku .....	42
Graf 4.4	Vliv místního koeficientu na výběr daně z nemovitostí u vybraných obcí v roce 2009 .....	43
Graf 4.5	Vliv místního koeficientu na výběr daně z nemovitostí u vybraných obcí v roce 2010 .....	44

## Seznam obrázků

Obrázek 2.1	Daně svěřené obcím .....	7
Obrázek 2.2	Rozpočtové určení sdílených daní v ČR .....	8
Obrázek 2.3	Daňový systém v České republice .....	11
Obrázek 2.4	Klasifikace majetkových daní .....	12
Obrázek 3.1	Osvobození od daně z nemovitostí .....	21

## Seznam tabulek

Tabulka 2.1	Podíl daně z nemovitostí na celkových a daňových příjmech obcí.....	14
Tabulka 3.1	Rozdělení pozemků pro účely přiznání daně z nemovitostí .....	20
Tabulka 3.2	Výpočet daně z nemovitostí u zemědělských pozemků .....	23
Tabulka 3.3	Výpočet daně z nemovitostí u hospodářských lesů a rybníků s intenzivním chovem ryb .....	23
Tabulka 3.4	Koeficienty pro výpočet sazby daně u stavebních pozemků, obytných domů, bytů a ostatních nebytových prostorů .....	24
Tabulka 3.5	Výpočet daně z nemovitostí u ostatních pozemků .....	24
Tabulka 3.6	Rozdělení staveb pro účely přiznání daně z nemovitostí .....	26
Tabulka 3.7	Výpočet daně z nemovitostí u staveb .....	29
Tabulka 3.8	Výpočet daně z nemovitostí u bytů a nebytových prostorů .....	30
Tabulka 4.1	Využití místních koeficientů dle § 12 DZN obcemi v České republice v roce 2009 .....	38
Tabulka 4.2	Využití místních koeficientů dle § 12 DZN obcemi v České republice v roce 2010 .....	39
Tabulka 4.3	Využití místních koeficientů dle § 12 DZN obcemi v působnosti FÚ v Šumperku .....	43
Tabulka 4.4	Nárůst daně z nemovitostí u vybraných obcí mezi rokem 2008 a 2009.....	44
Tabulka 4.5	Nárůst daně z nemovitostí u vybraných obcí mezi rokem 2008 a 2010.....	45

## PROHLÁŠENÍ O VYUŽITÍ VÝSLEDKŮ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, bakalářskou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že jeden výtisk bakalářské práce bude uložen v Ústřední knihovně VŠB-TUO k prezenčnímu nahlédnutí a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, bakalářskou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 7. května 2010

*Doležalová Renáta*

Renáta Doležalová

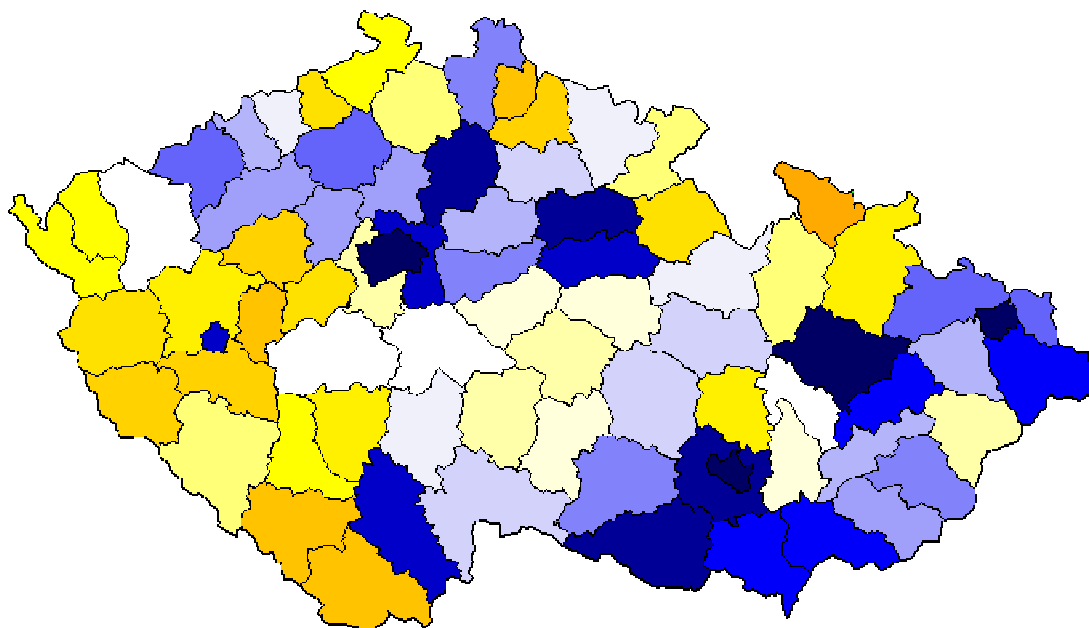
Adresa trvalého pobytu studenta:  
Zahradní 29, 787 01 Šumperk

## Seznam příloh

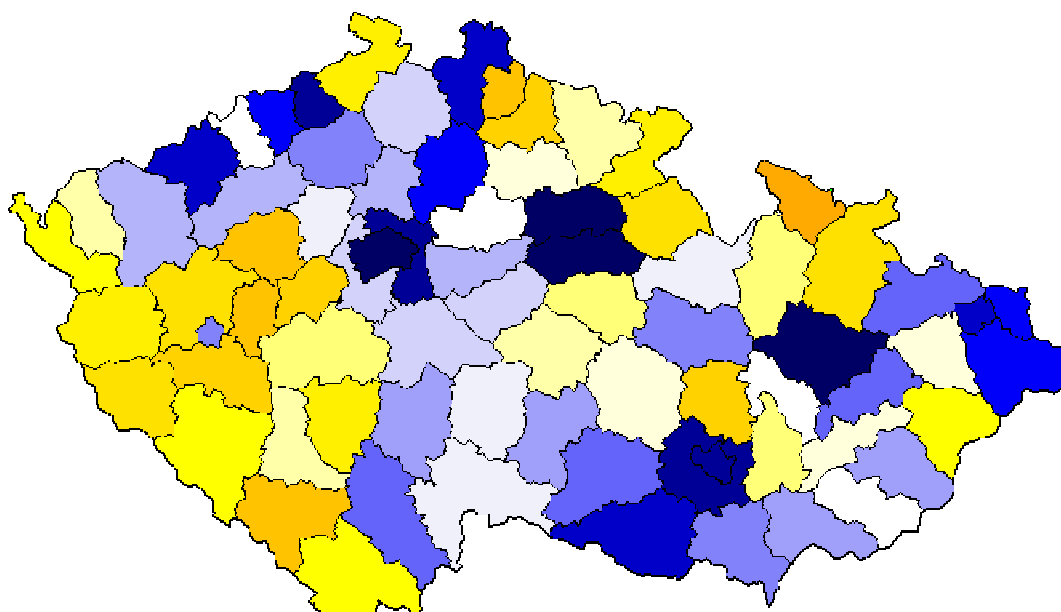
- Příloha číslo 1: Srovnání výběru daně z nemovitostí podle jednotlivých okresů v roce 2008 a 2009
- Příloha číslo 2: Seznam novel zákona 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí
- Příloha číslo 3: Seznam obcí místně příslušných k FÚ Šumperk
- Příloha číslo 4: Mapa s obcemi v působnosti FÚ v Šumperku
- Příloha číslo 5: Srovnání celkových příjmů, daňových příjmů a příjmů z daně z nemovitostí u obcí v působnosti FÚ v Šumperku
- Příloha číslo 6: Předpokládané příjmy obcí v územní působnosti FÚ v Šumperku z daně z nemovitostí v roce 2010

## Příloha číslo 1:

**Obrázek P1.1: Srovnání výběru daně z nemovitostí podle jednotlivých okresů v roce 2008**



**Obrázek P1.2: Srovnání výběru daně z nemovitostí podle jednotlivých okresů v roce 2009**



Max

Min

Zdroj: MFČR [online]. Automatizovaný informační rozpočtový systém [cit. 2010-04-13].  
Dostupné z [www: <http://www.info.mfcr.cz/aris/>](http://www.info.mfcr.cz/aris/), převzato.

## Příloha číslo 2:

### Seznam novel zákona 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí<sup>47</sup>

- zákon č. 315/1993 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon České národní rady č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, a mění zákon české národní rady č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb. a zákona č. 157/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 242/1994 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon České národní rady č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění zákona č. 315/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 248/1995 Sb., o obecně prospěšných společnostech a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 65/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 492/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 239/2001 Sb., o České konsolidační agentuře a o změně některých zákonů (zákon o České konsolidační agentuře), ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 483/2001 Sb., kterým se mění zákon č. 243/2000 Sb., o rozpočtovém určení výnosů některých daní územním samosprávným celkům a některým státním fondům (zákon o rozpočtovém určení daní), ve znění zákona č. 492/2000 Sb., zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 576/2002 Sb., kterým se mění zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů,

---

<sup>47</sup> Stav k 1. lednu 2010.

- zákon č. 237/2004 Sb., kterým se v souvislosti s přijetím zákona o dani z přidané hodnoty mění některé zákony a přijímají některá další opatření a mění zákon č. 353/2003 Sb., o spotřebních daních, ve znění zákona č. 479/2003 Sb., a zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 669/2004 Sb., kterým se mění zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 179/2005 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o zrušení Fondu národního majetku České republiky, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon 217/2005 Sb., kterým se mění zákon č. 353/2003 Sb., o spotřebních daních, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky v oblasti cen, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 342/2005 Sb., o změnách některých zákonů v souvislosti s přijetím zákona o veřejných výzkumných institucích, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 545/2005 Sb., kterým se mění zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, a některé související zákony, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 112/2006 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o životním a existenčním minimu a zákona o pomoci v hmotné nouzi, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon 186/2006 Sb., o změně některých zákonů souvisejících s přijetím stavebního zákona a zákona o vyvlastnění, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon 261/2007 Sb., o stabilizaci veřejných rozpočtů, ve znění pozdějších předpisů,

- zákon 269/2007 Sb., kterým se mění zákon č. 365/2000 Sb., o informačních systémech veřejné správy a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon 1/2009 Sb., kterým se mění zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 281/2009 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím daňového řádu, ve znění pozdějších předpisů, (účinnost až od 1. ledna 2011),
- zákon č. 362/2009 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s návrhem zákona o státním rozpočtu České republiky na rok 2010, ve znění pozdějších předpisů.



## Příloha číslo 3:

Tab. P3.1. Obce v působnosti FÚ v Šumperku

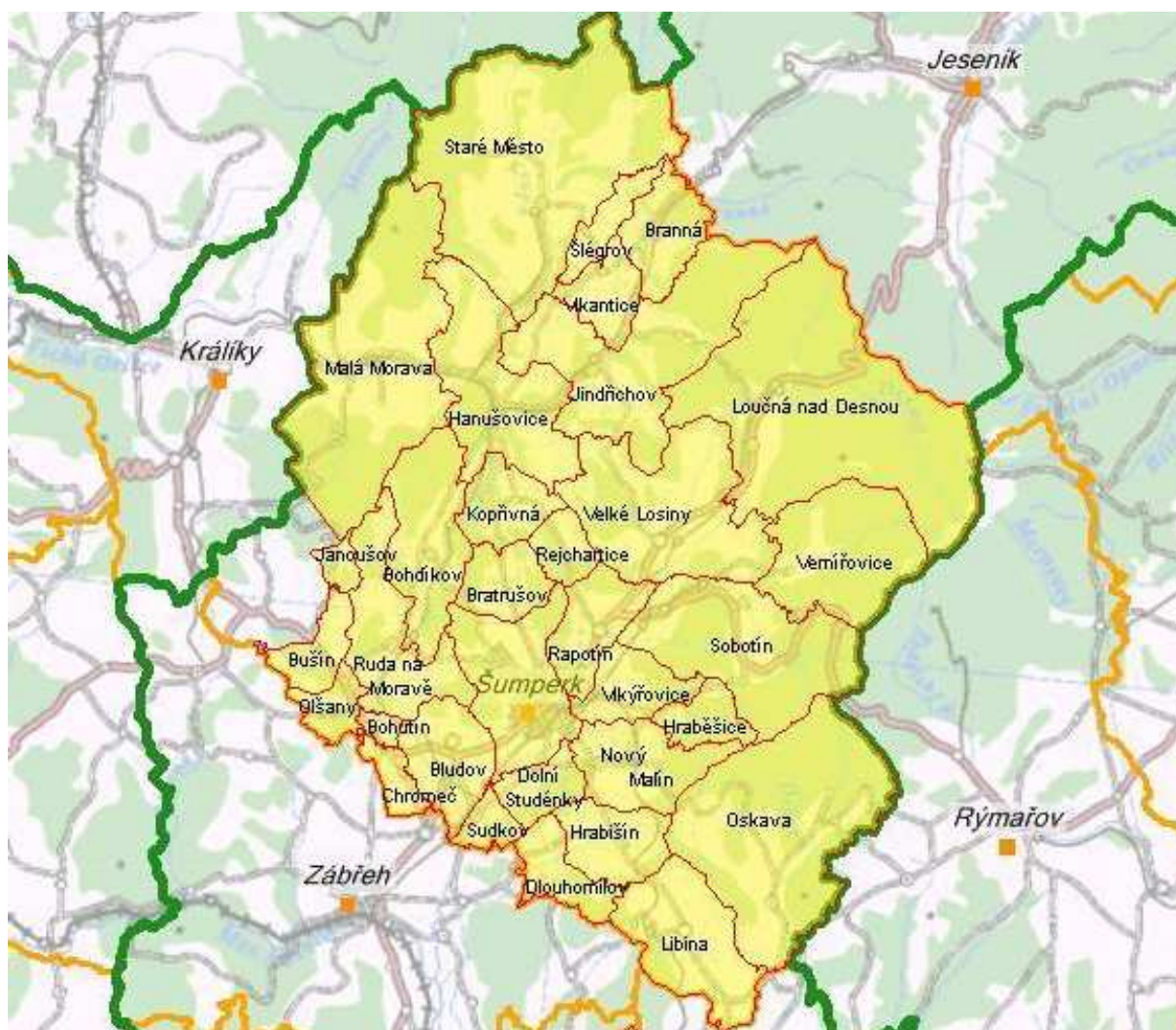
č.	Číslo obce	Název obce	č.	Číslo obce	Název obce
1	525588	Bludov	19	540331	Malá Morava
2	525804	Bohdíkov	20	540501	Nový Malín
3	525979	Bohutín	21	540510	Olšany
4	526169	Branná	22	540544	Oskava
5	569437	Bratrušov	23	500020	*Petrov nad Desnou
6	532894	Bušín	24	540650	Písařov
7	533688	Dlouhomilov	25	540862	Rapotín
8	553379	Dolní Studénky	26	553395	Rejchartice
9	535532	Hanušovice	27	540978	Ruda nad Moravou
10	553387	Hraběšice	28	540986	Sobotín
11	536091	Hrabišín	29	541079	Staré Město
12	569305	Chromeč	30	541109	Sudkov
13	553344	Jakubovice	31	570117	Šlégrov
14	553212	Janoušov	32	523704	Šumperk
15	536521	Jindřichov	33	541265	Velké Losiny
16	553247	Kopřivná	34	554146	Vernířovice
17	539961	Libina	35	553191	Vikantice
18	540226	Loučná nad Desnou	36	569445	Vikýřovice

Zdroj: Finanční úřad v Šumperku.

\*Poznámka: Obec Petrov nad Desnou vznikla k 1. lednu 2010 odtržením od obce Sobotín.

## Příloha číslo 4:

Obr. P4.1. Mapa s obcemi v působnosti FÚ v Šumperku



Zdroj: *Informační systém o území* [online]. Územně identifikační registr ČR [cit. 2009-12-07]. Dostupné z [www: <http://www.isu.cz/uir/scripts/FinUrDet.asp?nazfi=&cfu=398&trideni=1>](http://www.isu.cz/uir/scripts/FinUrDet.asp?nazfi=&cfu=398&trideni=1), převzato.

Poznámka: web vychází z územního uspořádání platného v roce 2004. Na mapě chybí obec Písařov a Jakubovice a Petrov nad Desnou je součástí obce Sobotín.

## Příloha číslo 5:

**Tab. P5.1: Srovnání celkových příjmů, daňových příjmů a příjmů z daně z nemovitostí u obcí v působnosti FÚ v Šumperku v letech 2005 – 2009 (údaje v tis. Kč a po konsolidaci)**

Název obce	Počet obyvatel	Katastrální výměra v ha	2005			2006			2007			2008			2009		
			DZN	Celkové př. Podíl DZN %	Daňové př. Podíl DZN %	DZN	Celkové př. Podíl DZN %	Daňové př. Podíl DZN %	DZN	Celkové př. Podíl DZN %	Daňové př. Podíl DZN %	DZN	Celkové př. Podíl DZN %	Daňové př. Podíl DZN %	DZN	Celkové př. Podíl DZN %	Daňové př. Podíl DZN %
Šlégrov	31	717,52	66,97	439,76 15,23 %	231,48 28,93 %	89,42	563,93 15,86 %	308,84 28,95 %	82,52	292,82 28,18 %	243,31 33,92 %	80,45	1 095,30 7,35 %	629,57 12,78 %	94,16	952,86 9,88 %	595,59 15,81 %
Janoušov	49	306,48	47,45	654,11 7,25 %	254,51 18,64 %	40,51	997,41 4,06 %	242,71 16,69 %	42,88	1 513,45 2,83 %	273,64 15,67 %	20,84	2 414,76 0,86 %	482,16 4,32 %	53,42	785,61 6,80 %	432,02 12,37 %
Vikantice	93	1 004,02	115,33	861,90 13,38 %	499,79 23,08 %	92,39	1 207,42 7,65 %	480,01 19,25 %	87,17	551,34 15,81 %	516,88 16,86 %	83,14	1 214,88 6,84 %	1 153,17 7,21 %	101,29	1 215,59 8,33 %	1 074,14 9,43 %
Hraběšice	122	822,97	131,73	1 821,39 7,23 %	839,32 15,69 %	124,46	1 461,87 8,51 %	795,14 15,65 %	123,05	1 702,09 7,23 %	898,76 13,69 %	89,12	2 422,51 3,68 %	1 287,89 6,92 %	139,07	1 644,07 8,46 %	1 267,80 10,97 %
Jakubovice	189	791,90	99,85	1 822,27 5,48 %	1 087,01 9,19 %	92,56	1 814,29 5,10 %	1 140,34 8,12 %	95,13	1 447,11 6,57 %	1 211,59 7,85 %	86,55	3 048,02 2,84 %	1 709,36 5,06 %	113,49	2 242,49 5,06 %	1 555,38 7,30 %
Rejchartice	189	680,70	44,29	1 451,21 3,05 %	1 092,58 4,05 %	78,16	1 720,95 4,54 %	1 174,29 6,66 %	54,60	1 368,62 3,99 %	1 146,65 4,76 %	41,56	2 009,06 2,07 %	1 667,80 2,49 %	63,24	1 744,16 3,63 %	1 490,95 4,24 %
Vernířovice	199	3 329,66	273,92	2 628,05 10,42 %	1 438,31 19,04 %	267,40	4 958,92 5,39 %	1 523,10 17,56 %	269,03	2 755,50 9,76 %	1 591,05 16,91 %	254,17	3 690,89 6,89 %	3 255,42 7,81 %	287,61	3 366,19 8,54 %	2 981,16 9,65 %
Kopřivná	288	1 185,61	122,04	2 489,01 4,90 %	1 855,48 6,58 %	116,75	2 942,92 3,97 %	1 833,65 6,37 %	137,05	2 337,91 5,86 %	1 993,48 6,87 %	101,07	5 754,60 1,76 %	2 589,83 3,90 %	136,81	3 288,00 4,16 %	2 314,52 5,91 %
Branná	292	1 456,39	176,95	6 002,27 2,95 %	2 588,75 6,84 %	185,56	7 817,58 2,37 %	2 730,86 6,79 %	226,86	5 432,57 4,18 %	2 414,65 9,40 %	231,61	5 213,59 4,44 %	3 154,39 7,34 %	251,66	5 181,44 4,86 %	3 055,19 8,24 %
Bušín	429	859,26	127,58	3 626,50 3,52 %	3 174,91 4,02 %	120,39	4 321,28 2,79 %	2 960,36 4,07 %	122,07	5 173,92 2,36 %	3 464,10 3,52 %	54,57	5 718,76 0,95 %	3 933,99 1,39 %	151,15	4 760,17 3,18 %	3 394,81 4,45 %
Dlouhomilov	487	1 043,78	218,48	3 643,28 6,00 %	3 104,47 7,04 %	227,44	4 187,66 5,43 %	3 114,24 7,30 %	224,37	4 319,71 5,19 %	3 409,62 6,58 %	147,88	4 924,73 3,00 %	3 923,50 3,77 %	238,38	5 346,24 4,46 %	3 940,80 6,05 %
Malá Morava	565	6 826,65	788,71	6 066,92 13,00 %	4 343,15 18,16 %	649,07	6 886,06 9,43 %	4 449,38 14,59 %	650,52	7 044,14 9,23 %	4 913,48 13,24 %	600,15	9 947,35 6,03 %	7 966,75 7,53 %	728,06	10 283,19 7,08 %	7 184,62 10,13 %
Bratrušov	573	1 154,37	176,99	4 648,86 3,81 %	3 697,91 4,79 %	172,43	6 683,82 2,58 %	3 820,42 4,51 %	163,58	8 404,32 1,95 %	3 986,28 4,10 %	77,03	6 271,56 1,23 %	4 612,20 1,67 %	184,44	5 750,71 3,21 %	4 079,11 4,52 %
Chroměč	583	548,06	307,82	5 352,31 5,75 %	4 049,09 7,60 %	309,78	6 150,11 5,04 %	3 941,14 7,86 %	316,40	5 409,33 5,85 %	4 150,64 7,62 %	337,44	6 484,79 5,20 %	5 561,12 6,07 %	349,12	5 317,10 6,57 %	4 332,03 8,06 %
Písařov	696	1 185,40	288,54	5 811,07 4,97 %	4 566,85 6,32 %	262,71	5 615,08 4,68 %	4 475,89 5,87 %	256,86	7 212,99 3,56 %	4 884,57 5,26 %	152,25	8 073,15 1,89 %	6 264,64 2,43 %	292,35	7 243,53 4,04 %	5 474,48 5,34 %
Bohutín	811	225,27	117,17	9 389,35 1,25 %	5 556,27 2,11 %	121,43	8 251,26 1,47 %	5 304,98 2,29 %	121,52	8 963,47 1,36 %	5 580,96 2,18 %	38,60	13 046,44 0,30 %	5 971,34 0,65 %	148,36	17 367,58 0,85 %	5 273,16 2,81 %
Hrabišín	865	1 383,72	379,24	7 277,28 5,21 %	5 695,91 6,66 %	385,74	7 432,80 5,19 %	5 771,76 6,68 %	383,93	8 445,71 4,55 %	6 166,73 6,23 %	260,63	8 998,25 2,90 %	7 265,37 3,59 %	435,42	8 342,77 5,22 %	6 468,29 6,73 %
Olšany	1 107	647,80	544,49	9 746,92 5,59 %	8 244,82 6,60 %	551,52	12 916,29 4,27 %	8 077,94 6,83 %	544,62	12 679,06 4,30 %	8 651,10 6,30 %	245,48	13 978,54 1,76 %	9 840,81 2,49 %	749,70	13 185,53 5,69 %	9 091,71 8,25 %
Sudkov	1 159	494,28	467,46	11 737,34 3,98 %	8 079,52 5,79 %	422,93	11 411,06 3,71 %	8 036,28 5,26 %	424,43	10 902,63 3,89 %	8 318,84 5,10 %	355,69	14 712,56 2,42 %	9 217,10 3,86 %	470,47	10 589,82 4,44 %	8 115,05 5,80 %
Dolní Studénky	1 320	852,12	413,84	10 374,44 3,99 %	8 687,56 4,76 %	415,16	10 766,98 3,86 %	9 000,88 4,61 %	431,11	10 889,16 3,96 %	9 317,23 4,63 %	275,98	12 407,24 2,22 %	10 311,01 2,68 %	413,78	11 484,10 3,60 %	9 197,43 4,50 %

**Tab. P5.1: Srovnání celkových příjmů, daňových příjmů a příjmů z daně z nemovitostí u obcí v působnosti FÚ v Šumperku – pokračování - v letech 2005 – 2009 (údaje v tis. Kč a po konsolidaci)**

Název obce	Počet obyvatel	Katastrální výměra v ha	2005			2006			2007			2008			2009		
			DZN	Celkové př. Podíl DZN %	Daňové př. Podíl DZN %	DZN	Celkové př. Podíl DZN %	Daňové př. Podíl DZN %	DZN	Celkové př. Podíl DZN %	Daňové př. Podíl DZN %	DZN	Celkové př. Podíl DZN %	Daňové př. Podíl DZN %	DZN	Celkové př. Podíl DZN %	Daňové př. Podíl DZN %
Jindřichov	1 402	5 170,55	856,26	12 281,27 6,97 %	9 913,09 8,64 %	858,49	12 773,55 6,72 %	9 955,10 8,62 %	853,79	16 814,15 5,08 %	10 985,87 7,77 %	695,82	17 512,68 3,97 %	14 645,69 4,75 %	869,47	15 724,69 5,53 %	12 234,17 7,11 %
Oskava	1 419	6 715,74	968,41	30 742,60 3,15 %	10 655,26 9,09 %	982,63	49 041,51 2,00 %	17 278,03 5,69 %	1 001,92	20 522,20 4,88 %	13 459,47 7,44 %	841,59	19 854,14 4,24 %	15 554,19 5,41 %	2 808,17	17 773,45 15,80 %	15 764,50 17,81 %
Bohdíkov	1 433	2 622,43	580,16	17 442,99 3,33 %	10 376,58 5,59 %	591,53	14 973,39 3,95 %	10 860,63 5,45 %	594,66	16 964,74 3,51 %	11 080,80 5,37 %	482,33	17 726,66 2,72 %	12 623,65 3,82 %	587,58	21 277,29 2,76 %	11 143,28 5,27 %
Loučná nad Desnou	1 833	9 428,99	2 450,75	75 368,86 3,25 %	16 465,33 14,88 %	2 418,13	62 993,63 3,84 %	16 220,18 14,91 %	2 395,14	31 732,17 7,55 %	17 850,78 13,42 %	2 390,70	40 125,92 5,96 %	21 901,02 10,92 %	2 500,99	61 267,38 4,08 %	19 385,06 12,90 %
Staré Město	1 911	8 630,43	1 529,68	24 002,80 6,37 %	15 116,91 10,12 %	1 301,75	36 639,82 3,55 %	15 550,34 8,37 %	1 316,37	27 925,52 4,71 %	17 165,54 7,67 %	1 158,32	35 814,40 3,23 %	21 091,15 5,49 %	1 252,59	36 167,01 3,46 %	19 218,67 6,52 %
Vikýřovice	2 168	1 175,38	678,80	18 562,40 3,66 %	15 829,12 4,29 %	733,58	23 918,56 3,07 %	15 815,04 4,64 %	799,42	35 209,44 2,27 %	19 053,05 4,20 %	696,74	27 474,49 2,54 %	20 606,57 3,38 %	1 340,52	20 416,70 6,57 %	16 348,15 8,20 %
Sobotín	2 357	4 399,33	972,71	37 718,19 2,58 %	17 102,71 5,69 %	1 085,49	22 067,75 4,92 %	17 058,45 6,36 %	1 012,47	38 440,87 2,63 %	18 356,25 5,52 %	656,79	25 654,85 2,56 %	21 335,83 3,08 %	874,53	42 139,46 2,08 %	18 758,72 4,66 %
Ruda nad Moravou	2 598	2 502,34	576,97	22 095,74 2,61 %	17 115,29 3,37 %	834,95	38 211,63 2,19 %	17 221,00 4,85 %	582,33	30 993,73 1,88 %	19 125,19 3,04 %	273,95	31 992,93 0,86 %	22 113,31 1,24 %	1 224,31	31 648,05 3,87 %	19 717,01 6,21 %
Velké Losiny	2 803	4 650,17	948,72	33 355,99 2,84 %	22 241,99 4,27 %	1 343,46	60 932,51 2,20 %	21 514,86 6,24 %	1 105,41	72 745,02 1,52 %	23 117,74 4,78 %	982,43	48 571,65 2,02 %	25 544,13 3,85 %	1 208,10	38 856,98 3,11 %	21 673,90 5,57 %
Nový Malín	3 114	1 963,49	876,26	44 101,83 1,99 %	19 991,45 4,38 %	877,26	50 358,36 1,74 %	20 572,75 4,26 %	962,18	40 936,27 2,35 %	23 242,73 4,14 %	908,13	54 756,39 1,66 %	26 519,04 3,42 %	1 514,25	60 559,15 2,50 %	25 780,62 5,87 %
Bludov	3 155	1 662,53	1 133,20	52 051,14 2,18 %	26 257,34 4,32 %	1 235,15	124 252,06 0,99 %	28 134,33 4,39 %	1 090,45	67 625,59 1,61 %	31 758,34 3,43 %	1 109,60	46 538,87 2,38 %	29 912,58 3,71 %	1 196,47	58 847,47 2,03 %	34 155,18 3,50 %
Rapotín	3 259	1 403,61	724,94	57 740,17 1,26 %	34 240,55 2,12 %	893,09	63 792,72 1,40 %	36 763,50 2,43 %	910,07	61 883,90 1,47 %	41 484,04 2,19 %	513,32	79 027,46 0,65 %	43 007,20 1,19 %	786,80	89 079,59 0,88 %	38 803,08 2,03 %
Hanušovice	3 446	3 681,28	1 026,45	77 629,29 1,32 %	26 987,26 3,80 %	1 018,63	81 306,01 1,25 %	25 900,03 3,93 %	1 054,36	51 105,47 2,06 %	28 006,28 3,76 %	784,26	75 542,94 1,04 %	30 962,14 2,53 %	1 960,97	56 947,31 3,44 %	27 973,20 7,01 %
Libina	3 490	2 729,23	1 390,82	58 386,49 2,38 %	26 564,78 5,24 %	1 393,38	61 867,52 2,25 %	26 198,42 5,32 %	1 334,18	42 091,90 3,17 %	28 533,78 4,68 %	1 224,99	40 836,32 3,00 %	29 363,76 4,17 %	2 232,27	47 958,85 4,65 %	26 974,65 8,28 %
Šumperk	27 754	2 789,84	9 432,59	494 065,13 1,91 %	272 951,26 3,46 %	9 749,72	507 957,53 1,92 %	269 793,56 3,61 %	9 837,53	627 265,85 1,57 %	289 461,92 3,40 %	8 873,24	701 973,87 1,26 %	314 937,03 2,82 %	7 148,87	867 853,98 0,82 %	267 602,70 2,67 %
<b>Celkem</b>	<b>72 189</b>	<b>85 741,30</b>	<b>29 055,57</b>	<b>1 151 389,13 2,52 %</b>	<b>610 896,61 4,76 %</b>	<b>30 043,05</b>	<b>1 319 194,24 2,28 %</b>	<b>618 018,43 4,86 %</b>	<b>28 697,91</b>	<b>1 289 102,67 2,23 %</b>	<b>665 815,34 4,31 %</b>	<b>25 126,42</b>	<b>1 394 830,55 1,80 %</b>	<b>740 914,71 3,39 %</b>	<b>32 907,87</b>	<b>1 586 606,51 2,07 %</b>	<b>656 851,13 5,01 %</b>

Zdroj: MFČR [online]. Automatizovaný informační rozpočtový systém [cit. 2010-04-15]. Dostupné z www: <<http://www.info.mfcr.cz/aris/>>, vlastní zpracování.

## Příloha číslo 6:

**Tab. P6.1: Předpokládané příjmy obcí v územní působnosti FÚ v Šumperku z daně z nemovitostí v roce 2010 (údaje v Kč)**

č.	Název obce	splatná k 31. květnu		Splatná k 31. srpnu		Splatná k 30. listopadu		Celkem za rok	
		Kč	%	Kč	%	Kč	%	Kč	%
1	Bludov	1 164 475,55	72,34	1 220 223,55	3,46	1 609 728,55	24,20	1 609 728,55	100
2	Bohdíkov	591 846,00	66,13	633 188,00	4,62	894 932,00	29,25	894 932,00	100
3	Bohutín	163 690,86	67,55	178 178,86	5,98	242 339,86	26,48	242 339,86	100
4	Branná	184 908,33	53,81	223 156,33	11,13	343 645,33	35,06	343 645,33	100
5	Bratrušov	197 430,22	74,78	218 709,22	8,06	264 018,22	17,16	264 018,22	100
6	Bušín	162 600,96	75,81	178 227,96	7,29	214 479,96	16,90	214 479,96	100
7	Dlouhomilov	180 846,00	59,02	229 555,00	15,90	306 420,00	25,08	306 420,00	100
8	Dolní Studénky	381 273,00	64,76	449 467,00	11,58	588 713,00	23,65	588 713,00	100
9	Hanušovice	1 039 557,00	62,64	1 113 693,00	4,47	1 659 645,00	32,90	1 659 645,00	100
10	Hraběšice	148 557,65	73,43	151 130,65	1,27	202 309,65	25,30	202 309,65	100
11	Hrabišín	233 234,32	43,41	372 332,32	25,89	537 235,32	30,69	537 235,32	100
12	Chroměč	185 624,10	42,37	294 368,10	24,82	438 072,10	32,80	438 072,10	100
13	Jakubovice	132 113,72	84,70	136 404,72	2,75	155 984,72	12,55	155 984,72	100
14	Janoušov	59 459,78	78,55	64 411,78	6,54	75 700,78	14,91	75 700,78	100
15	Jindřichov	880 010,60	63,50	925 147,60	3,26	1 385 778,60	33,24	1 385 778,60	100
16	Kopřivná	135 151,00	68,30	152 440,00	8,74	197 875,00	22,96	197 875,00	100
17	Libina	1 116 133,00	51,90	1 484 160,00	17,11	2 150 683,00	30,99	2 150 683,00	100
18	Loučná nad Desnou	4 744 400,29	54,76	4 762 889,29	0,21	8 663 755,29	45,03	8 663 755,29	100
19	Malá Morava	439 670,00	58,31	499 447,00	7,93	753 965,00	33,76	753 965,00	100
20	Nový Malín	1 055 802,40	74,73	1 115 565,40	4,23	1 412 766,40	21,04	1 412 766,40	100
21	Olšany	579 764,31	57,99	586 278,31	0,65	999 798,31	41,36	999 798,31	100
22	Oskava	1 792 378,00	62,81	1 872 249,00	2,80	2 853 841,00	34,40	2 853 841,00	100
23	Petrov nad Desnou	550 311,00	64,21	576 117,00	3,01	857 094,00	32,78	857 094,00	100
24	Písařov	271 778,27	65,79	320 255,27	11,73	413 113,27	22,48	413 113,27	100
25	Rapotín	1 045 386,84	70,49	1 049 767,84	0,30	1 483 067,84	29,22	1 483 067,84	100
26	Rejchartice	64 134,00	70,93	71 454,00	8,10	90 420,00	20,98	90 420,00	100
27	Ruda nad Morovou	791 339,39	75,83	873 546,39	7,88	1 043 539,39	16,29	1 043 539,39	100
28	Sobotín	524 570,11	67,12	578 622,11	6,92	781 527,11	25,96	781 527,11	100
29	Staré Město	1 152 542,79	61,61	1 226 167,79	3,94	1 870 803,79	34,46	1 870 803,79	100
30	Sudkov	409 001,04	58,19	489 113,04	11,40	702 884,04	30,41	702 884,04	100
31	Šlégrov	118 392,00	51,20	140 905,00	9,74	231 213,00	39,06	231 213,00	100
32	Šumperk	9 063 485,65	67,54	9 224 963,65	1,20	13 420 076,65	31,26	13 420 076,65	100
33	Velké Losiny	1 173 375,99	67,98	1 279 899,99	6,17	1 726 150,99	25,85	1 726 150,99	100
34	Vernířovice	260 015,00	67,85	265 120,00	1,33	383 245,00	30,82	383 245,00	100
35	Vikantice	85 513,88	59,97	91 679,88	4,32	142 595,88	35,71	142 595,88	100
36	Vikýřovice	820 830,95	73,00	826 221,95	0,48	1 124 449,95	26,52	1 124 449,95	100
<b>Celkem</b>		<b>31 899 604,00</b>	<b>63,52</b>	<b>33 875 057,00</b>	<b>3,93</b>	<b>50 221 868,00</b>	<b>32,55</b>	<b>50 221 868,00</b>	<b>100</b>

Zdroj: Osobní dotazování na FÚ v Šumperku, automatizovaný daňový infor. systém ADIS.

Poznámka: předběžné, výpis ke dni 24. března 2010, může dojít ke změnám.